Ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer

Programme d'Histoire et d'Evaluation des villes nouvelles
Atelier 2 : la ville et les hommes

EVALUATION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN VILLE NOUVELLE

CAPITALISATION DES RECHERCHES

Recensement bibliographique

Septembre 2004

Auteur du rapport : Nathalie Brevet
Sous la direction de **Jean Claude Driant**

Centre de Recherche Espace Transport Environnement et Institution Locale
Institut d'Urbanisme de Paris, Paris 12
80 avenue du Général de Gaulle
94009 Créteil cedex

Epamarne-Epafrance
5 Bd Pierre Carle
77 426 Marne la Vallée Cédex

SOMMAIRE

1ERE PARTIE : SYNTHESE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET RECENSEMENT BIBLIOGRAPHIQUE 4

I - Objet de la capitalisation bibliographique 5
1-1) Contexte et objet d'étude 5
1-2) Elaboration d'une bibliographie « pratique » et exhaustive 5
1-3) Sources exploitées 6
1-4) Localisation des documents par cote 6
1-5) Localisation des principaux centres de documentation 7
II – Synthèse : les grandes étapes de la politique du logement en ville nouvelle 9
2-1) Introduction 9
2-2) Lancement des villes nouvelles - Tension entre des objectifs quantitatifs et qualitatifs : entre un rôle d'accueil à la mesure de la croissance démographique annoncée et une volonté de diversité sociale 9
2-3) La fin des années soixante-dix : ralentissement démographique et reformulation des objectifs quantitatifs et qualitatifs 11
2-4) Les années quatre-vingts :période de remise en question : les villes nouvelles ne sont pas des extra-territorialités 12
2-5) Réaffirmation d'une politique de rééquilibrage et de diversification 15
2-6) Conclusion 16
III – Capitalisation Bibliographique portant sur l'ensemble des villes nouvelles 18
3-1) Ouvrages Généraux 18
3-2) Rapports administratifs sur le logement en ville nouvelle 19
3-3) Plans d'Aménagement 21
3-4) Etudes sur le logement et le peuplement des villes nouvelles 23
3-5) Travaux portant sur l'architecture et la vie sociale dans l'ensemble des villes nouvelles 35
3-6) Mémoires et thèses réalisés sur le thème du logement en ville nouvelle 38
3-7) Numéros spéciaux sur les villes nouvelles 41
3-8) Bibliographies existantes sur les villes nouvelles 42
iV - Travaux portant exclusivement sur le logement a Marne la Vallée 43
V - Travaux portant exclusivement sur le logement a Evry 51
VI - Travaux portant exclusivement sur le loegment Isle d'Abeau 55

2EME PARTIE : ANNEXES 58

Annexe 1 : Fiches de lecture rédigées à l'attention du comité d'évaluation de la politique du logement en ville nouvelle 59
Fiche n°1 : Les Grandes Options pour les Villes Nouvelles à prendre dans le cadre du 6ème plan (1971-1975) - Emmanuel Besnard-Bernadac, 1970 60
Fiche n°2 : Les villes nouvelles d'Ile de France, Lucien Lanier, 1977 62
Fiche n°3 : Les villes nouvelles d'Ile de France, Lucien Lanier, 1979 65
Fiche n°4 : Le 8ème plan pour la Région Ile de France (1981-1985) 68
Fiche n°5 : Evolution des quartiers denses en villes nouvelles - IAURIF, 1984 70
Fiche n°6 : Synthèse de la question des villes nouvelles et du logement du 6ème (1971-1975) au 8ème plan (1981-1985) 73
Fiche n°7 : Rapport sur les villes nouvelles d'Ile de France, Jean Marie Fourier, 1988 79
Fiche n°8 : L'accession à la propriété des étrangers en Ile de France - IAURIF, 1995 84
Fiche n°9 : Le logement dans les villes nouvelles, Bilan et perspectives - 16 décembre 1997 – SGVN 87
Fiche n°10 : Les familles noires africaines de Marne la Vallée - Catherine Barthélémy, Mémoire de maîtrise, Paris 1, Sorbonne, institut de Géographie, 1990 90

Fiche de lecture n°11 - Marne la Vallée, une enclave asiatique en voie de formation ? Elisabeth Brunel, Paris 1 Sorbonne, 1990 93
Fiche n°12 : « Les copropriétés en difficulté dans la ville nouvelle de Marne la Vallée - L'exemple du Val Maubuée », Hélène Pébarthe, Mémoire de Maîtrise – Magistère d'Aménagement – 1997 96
Fiche de lecture n°13 : Programmation de logements et phénomène de concentration des populations immigrées en villes nouvelles : le cas de Marne la Vallée. Jean Baptiste Onana, DEA, IUP, 1990 100
Fiche de lecture n°14 : Le développement périphérique des villes nouvelles franciliennes : représentations et pratiques associées. Nathalie Cadiou, 1999 102
Fiche de lecture n°15 : Les densités de la ville nouvelle d'Evry, Vincent Fouchier et Nathalie Cadiou, 1997 103
Fiche de lecture n°16 : La mixité sociale à Marne la Vallée : les quartiers du Pavé Neuf et du Champy. Nicolas Thomasset - Université de Marne la Vallée, mai 2002 113
Fiche de lecture n°17 : Le Quartier Saint Bonnet – Villefontaine – Isle d'Abeau 116
Annexe 2 : documents EPAMARNE-EPAFRANCE relatifs au logement – Marne la Vallée 118
Annexe 3 : communes et quartiers des villes nouvelles relevant de la politique de la ville – décembre 2003 119
Annexe 4 : comptes-rendus des réunions du « club logement » des villes nouvelles 1993-1997 ... 121

1ERE PARTIE : SYNTHESE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET RECENSEMENT BIBLIOGRAPHIQUE

I - OBJET DE LA CAPITALISATION BIBLIOGRAPHIQUE

1-1) Contexte et objet d'étude

Ce travail bibliographique s'inscrit dans le cadre de l'atelier 2 du programme d'Histoire et d'Evaluation des Villes Nouvelles intitulé « La ville et les hommes ». Ce document a été rédigé en vue de la commande d'évaluation de politique publique portant sur la politique du logement en ville nouvelle.

L'objet principal de cette recherche consiste à recenser, de manière exhaustive, l'ensemble des documents portant sur le logement et plus particulièrement sur le logement social en ville nouvelle. Cette bibliographie comporte un volet commun à l'ensemble des villes nouvelles ainsi qu'un volet détaillé sur trois d'entre elles :

- Marne la Vallée
- Evry
- Isle d'Abeau.

Cette recherche est axée sur une entrée territoriale et thématique

Pour aborder cette recherche bibliographique, nous nous sommes appuyés sur deux entrées : la première est territoriale (ville nouvelle de manière générale et détaillée) et la seconde thématique.
Nous avons utilisé deux principaux mots clés déclinés en sous-thèmes :

- logement (politique du logement, habitat, logement aidé, architecture[1])
- peuplement (socio-démographie, mobilité résidentielle)

1-2) Elaboration d'une bibliographie « pratique » et exhaustive

L'objectif est de mettre à disposition du comité d'évaluation et des chercheurs **une bibliographie « pratique » et exhaustive.**

Le rapport final se compose de deux parties :

- **Première partie - synthèse et bibliographie :** cette première partie commence par une synthèse sur l'histoire de la politique du logement réalisée à partir des fiches de lectures rédigées à la demande du comité d'évaluation (Cf annexes). Le recensement bibliographique est structuré en deux temps : le premier s'intéresse à la politique du logement sur l'ensemble des villes nouvelles (ouvrages généraux, rapports administratifs, plans d'aménagement, études, rapports de recherches, travaux universitaires…), le second examine plus particulièrement le cas de Marne la Vallée, d'Evry et de l'Isle d'Abeau, villes nouvelles retenus par le Comité d'évaluation dans le cadre d'une étude plus poussée.

[1] Le sous thème de l'architecture sera abordé essentiellement dans ses dimensions expérimentales et sociales. Nous identifierions les travaux ayant attrait aux différents concours (projets REX) portant sur les maisons individuelles et logements collectifs (documents liés aux réflexions initiales, à leur réalisation ou évaluation) ainsi que des travaux portant sur l'usage et les représentations.

- **Deuxième partie - annexes :** elle regroupe les différentes fiches de lecture réalisées à la demande du comité d'évaluation auxquelles s'ajoutent les différents supports d'études ou de communication traitant du logement à Marne la Vallée, le relevé de quartiers des villes nouvelles retenues dans le cadre de l'évaluation faisant l'objet de la politique de la ville et d'une synthèse des comptes-rendus de réunions du « Club Logement ».

Dans la mesure du possible, chaque document est identifié par :

- Une présentation générale (auteur, date de publication, cote, localisation, nombre de pages…)
- Par sa nature (étude statistique, article, ouvrage, circulaire, directive, recherche universitaire, document opérationnel…)

1-3) Sources exploitées

- Centre de documentation de l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne la Vallée
- Archives du centre de documentation de l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne la Vallée
- Centre de documentation du Syndicat d'Agglomération du Val Maubuée
- Centre de documentation du Syndicat d'Agglomération des Portes de la Brie
- Bibliographies existantes sur les villes nouvelles
- Etudes du Centre de Recherche et d'Habitat
- Les comptes rendus des réunions Club Logement
- Centre de documentation du Conseil Régional d'Ile de France
- Archives du ministère
- Centre de documentation de l'Institut d'Urbanisme de Paris
- Centre de documentation de l'Institut Français d'Urbanisme
- Urbamet
- Centre de documentation du Conseil de la Région Ile de France
- Centre de documentation de la Délégation Interministérielle à la Ville et au Développement Social Urbain

1-4) Localisation des documents par cote

Cotes commençant par :

- « CDU » « PCA » : Centre de documentation de l'Urbanisme
- « IA » : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France [IAURIF]
- « MV » : Centre de documentation de l'Etablissement Public d'Aménagement Marne la Vallée
- « CP » : Centre de documentation de l'Etablissement Public d'Aménagement Cergy Pontoise
- « IDA » : Centre de documentation de l'Etablissement Public d'Aménagement l'Isle de d'Abeau
- Pour les mémoires et DEA se rapprocher des centres de documentation des universités respectives

1-5) Localisation des principaux centres de documentation

CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'URBANISME

Ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer
Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC)
Centre de Documentation de l'Urbanisme
Arche de la Défense
92055 - Paris- la-Défense cedex 04
Tél. 33 (0)1 40 81 11 78
Fax. : 33 (0) 1 40 81 15 99
http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/ [Base de données en ligne]

Jours et horaires d'ouverture : du lundi au vendredi de 13h à 17h30.
Tél. 33 (0)1 40 81 11 78.

CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'IAURIF – MEDIATHEQUE

15 rue Falguière
75 740 Paris – Cedex 15
http://www.iaurif.org/ [Base de données en ligne]

Jours et horaires d'ouverture : sur rendez-vous tous les après-midi du mardi au vendredi de 14 h 00 à 17 h 00 en téléphonant au 01.53.85.79.17 ou par mél : mediatec@iaurif.org

CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE MARNE LA VALLEE

5 boulevard Pierre Carle
BP 01 Noisiel
77 426 Marne la Vallée Cedex
Tel : 01-64-62-43-73
http://www.marne-la-vallee.com/

Jours et horaires d'ouverture : du lundi au vendredi de 9h30-12h et 14h30-17h sur rendez-vous

CENTRE DE RESSOURCES DE LA DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE [D.I.V.]

194, avenue du Président Wilson
93217 Saint Denis La Plaine
Tél. : 01-49-17-46-74
http://i.ville.gouv.fr [Base de données en ligne]
http://www.ville.gouv.fr/

Jours et horaires d'ouverture : sur rendez-vous

CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

29, rue Barbet de Jouy
75007 Paris
Tél : 01 53 85 66 25

Fax : 01 53 85 65 89
Courriel : cesr@iledefrance.fr

Jours et horaires d'ouverture : 8h30-12h/14h-18h sur rendez-vous

CENTRE DE RECHERCHE SUR L'HABITAT [C.R.H.]
Ecole d'Architecture de Paris La Défense
58 r Salvador Allende
92000 Nanterre
Tel : 01 47 78 08 07

CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'INSTITUT D'URBANISME DE PARIS
Université Paris -Val de Marne
La Pyramide - 80, Avenue du Général de Gaulle
94009 Créteil cedex
Tél. : 01 4517 71 02
Fax : 01 4517 7101
http://www.univ-paris12.fr/iup/default.htm

Jours et horaires : du lundi au vendredi, 10-13h 14h-18h

CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'INSTITUT FRANÇAIS D'URBANISME

4, rue Nobel
77420-Marne la Vallée
Tel : 01.64.68.00.16
http://www.ifu.univ-paris8.fr/

Jours et horaires : du lundi au vendredi 10-13h 14h-18h

II – SYNTHESE : LES GRANDES ETAPES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN VILLE NOUVELLE

2-1) Introduction

Cette note a pour objectif de proposer une synthèse des ouvrages et études consultés[2] lors de l'élaboration de cette bibliographie portant sur le thème du logement en ville nouvelle. Elle ne prétend donc pas constituer une réflexion exhaustive sur cette question mais se propose plutôt d'alimenter les réflexions du comité d'évaluation mis en place dans le cadre du programme d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles.

Ce travail s'efforce de retracer, de manière chronologique, l'évolution de la politique du logement menée en ville nouvelle. Cette réflexion confronte, dans la limite des documents consultés, les objectifs à leurs réalisations. Les villes nouvelles sont également replacées, pour chacune de ces périodes, dans le contexte régional.
En ayant pour objectif d'absorber une croissance démographique tout en veillant au respect d'une diversité en matière d'habitat et de population, les villes nouvelles semblent être partagées entre une obligation de combler un déficit régional tout en constituant un équilibre local. Cette situation ne peut que produire à la fois paradoxe et ajustement. Trente ans après, les villes nouvelles sont-elles dans une situation d'équilibre ? Quels types de logements ont-elles produit ? Pour accueillir quelle population ?

2-2) Lancement des villes nouvelles - Tension entre des objectifs quantitatifs et qualitatifs : entre un rôle d'accueil à la mesure de la croissance démographique annoncée et une volonté de diversité sociale

Un démarrage marqué par une très forte part de logements très aidés et aidés

Dès l'origine, les villes nouvelles affirment la volonté d'accueillir une population diversifiée. Il s'agit à la fois d'une politique d'image[3] et de peuplement. « L*es villes nouvelles ne doivent pas être laissées à ceux qui ne peuvent s'offrir autre chose et pour lesquels, y acheter un « collectif » n'est qu'un pis aller (…). Afin de préserver l'équilibre sociologique de la future population, il est nécessaire de programmer un nombre suffisant, d'une part de* ***logements sociaux*** *(type HLM ou assimilé) et d'autre part, de* ***logements individuels****, mais plus encore, dans les débuts surtout, des* ***logements de normes de qualité élevés*** » [Besnard-Bernardac, 1970, p.39 et 44].

Les analyses du Schéma Directeur de 1965 démontrent l'impératif quantitatif et qualitatif des villes nouvelles en matière de logement. Avec six millions d'habitants nouveaux prévus d'ici à l'an 2000 : « *le nombre de logements va doubler passant en trente ans de 3.2 millions à 6 millions et le nombre de pièces va tripler* » [District de la région de Paris, 1965, p.30]. La programmation du 6ème plan [1971-1975], impose donc un rythme **de construction soutenu** : 115 000 logements seront mis en chantier et terminés en région parisienne[4] sur cette période et 44 000 en Province[5].

[2] Rapports administratifs et institutionnels, plans d'aménagement, études ou recherches universitaires.
[3] Se reporter à l'étude de l'IRCOM présentée dans le rapport de Emmanuel Besnard-Bernardac*, Les grandes options pour les villes nouvelles à prendre dans le cadre du 6ème plan (1971-1975)*, CESRP, 1970, p.43-49.
[4] soit en moyenne plus de 4500 logements par an et par ville nouvelle parisienne entre 1971 et 1975
[5] soit en moyenne plus de 2000 logements par an et par ville nouvelle de province entre 1971 et 1975

Les modes de financement déterminés dans cette programmation montrent la très forte priorité accordée aux l**ogements très aidés et aidés qui représentent ensemble** quatre et cinq logements sur dix. En conséquence, un logement sur dix seulement est libre. Cette répartition est pratiquement équivalente pour les villes nouvelles de province. Cette part importante de logements aidés est-elle une réponse au schéma directeur de 1965 quant à la nécessité de « *restaurer une possibilité de choix dans la vie du citadin de condition modeste : qu'il s'agisse de son logement, de son travail, des établissements d'enseignement pour les enfants (…)* » ? [District de la région de Paris, 1965, p.34]. S'explique-t-elle tout simplement par la phase de démarrage des villes nouvelles ? C'est l'hypothèse retenue par Elisabeth Campagnac et Christine Dourlen : « *Il est fort possible que le pourcentage de HLM - 45% des logements des villes nouvelles entre 1969-73 - ira en décroissant au fur et à mesure que la ville nouvelle s'urbanisera et cela pour deux raisons : d'une part en raison de la politique de l'Etat en la matière particulièrement draconienne en région parisienne (…), et d'autre part l'urbanisation croissante des villes nouvelles devrait attirer d'autres sortes de capitaux* ». Mais les deux auteurs relèvent également une « *amorce de ségrégation spatiale par un effet de spécialisation de financement en ville nouvelle : la part des logements sociaux est plus importante en ville nouvelle qu'en région Ile de France et que dans leur département d'appartenance respectif* » [Campagnac, Dourlens, 1975, p.125 et 127].
Dès l'origine, les villes nouvelles se distinguent de leur environnement proche ou global. Elles accueillent en priorité et davantage que les autres territoires des logements aidés et très aidés. Elles sont avant tout des espaces d'accueil.

Le 7ème plan [1976-1980] : construire plus et renforcer l'offre des logements aidés

Le rythme de construction imposé par le 6ème plan n'a pas été suivi *« les objectifs (…) n'ont été atteints qu'au niveau de 60% en ce qui concerne les logements (…) ceci s'explique par des ambitions initialement excessives en ce qui concerne la région Ile de France, par les délais de solutions aux problèmes financiers, par les difficultés rencontrées dans la mise en place des nouvelles institutions, et par la conjoncture économique de ces deux dernières années »* [DAFU-SGGCVN, 1976, p.5]. En re-situant ces chiffres dans une phase de démarrage, Lucien Lanier souligne que « *l'engagement de 55 000 logements représente environ 15% de l'effort régional de construction (…), il reste que ce niveau est remarquable* » [Lanier, 1977, p.16].

Le 7ème plan prévoit donc un rythme « *supérieur de un tiers à celui mis en chantier du 6ème plan : **89 000 seront lancés dans les villes nouvelles de la Région parisienne** (contre 55 000 mis en chantier à la fin du 6ème plan) ; 22 000 dans les villes nouvelles de l'Isle d'Abeau, Lille Est et Le Vaudreuil (contre moins de 15 000 à la fin du 6ème plan), mais seulement 16 000 sur les Rives de l'Etang de Berre, contre 25 000 à la fin du 6ème plan* ». Le rythme de construction annuel ralentit nettement : il est de 3 500 logements par an pour chacune des villes nouvelles parisiennes et de 1 900 pour les villes nouvelles de Province.
Cette quantité devra encore par la suite être augmentée. L'aspect quantitatif en matière de logement est essentiel pour les villes nouvelles : « *Les villes nouvelles perdraient leur raison d'être si elles n'accueillaient pas une part significative de l'effort régional de la construction* » [Lanier, 1977, p.17].

La programmation définie dans le 7ème plan évolue : la part des **logements très aidés** diminue de 41% à 31% pour les villes nouvelles parisiennes et de 53% à 26% pour les villes nouvelles de province **au profit de logements moyennement aidés** (de 51% à 63% pour les villes nouvelles parisiennes et de 41% à 67% pour les villes nouvelles de province). En revanche, la part des **logements libres** diminue pour les villes nouvelles parisiennes (de 8% à 6%) mais augmente légèrement pour les villes nouvelles de province (de 6% à 7%).

Les études confirment la place importante accordée aux HLM dans la programmation des villes nouvelles : selon une étude de l'IAURIF, réalisée en 1978[6], plus d'un logement sur deux construits en ville nouvelle sont très aidés (HLM). **Cette proportion est largement supérieure au chiffre de la grande couronne (30%) et la région Ile de France (29%)**. Les villes nouvelles se différencient donc fortement des autres départements et de la moyenne régionale.
Ces logements construits en ville nouvelle ne sont pas uniquement des collectifs : 30% des logements neufs livrés en 1976 sont des logements individuels. La diversité des formes d'habitat, ayant pour but de rompre avec la monotonie des grands ensembles, était l'un des objectifs du 6ème plan et du schéma directeur de 1965. Logements aidés et logements individuels apparaissent comme le moyen de favoriser une diversité urbaine mais aussi sociale. Or, si l'habitat se répartit entre du collectif et de l'individuel, la part des logements aidés est, elle, écrasante. Les premières études socio-démographiques confirment-elles un panel diversifié de la population des villes nouvelles ?

Un poids dominant des logements aidés mais une population hétérogène

Les résultats du recensement général de la population de 1975 « *signalent l'importance relative des ouvriers et surtout des cadres moyens par rapport à la région Ile de France dans son ensemble et par rapport à l'ensemble des départements de la grande couronne* » [Alduy, 1979, p.58-59]. L'exploitation des enquêtes Ménages villes nouvelles[7] de 1976 renforce ces résultats : trois catégories sont largement représentées : les ouvriers (27%), les cadres moyens (26%) et les employés (21%)[8]. « e*lle [la population] est nettement (…) plus diversifiée que la population des opérations dîtes de « grands ensembles » antérieurement réalisées. Cela résulte d'une volonté délibérée d'accueillir dans les villes nouvelles une population aussi variée que possible par ses catégories socioprofessionnelles et ses ressources. La part correspondant aux professions libérales et cadres supérieurs est encore relativement faible mais tend à croître* » [Lanier, 1977, p.14 et 17]. Les catégories socioprofessionnelles des chefs de ménages semblent donc plus variées que les modes de financement

Ce premier bilan suggère des commentaires optimistes quant à l'objectif social des villes nouvelles : « *si les objectifs globaux de la ville nouvelle ne sont pas atteints, qualitativement* ***les recherches d'une diversité sociale****, par opposition aux grands ensembles de la période précédente, paraissent avoir été couronnées de davantage de succès (…)* ***la composition sociale des villes nouvelles serait accentuée aux extrêmes de l'échelle sociale*** *(…). Ainsi les villes nouvelles combineraient une population ouvrière travaillant sur place et une population de cadres travaillant hors de celle-ci et installée ici en raison d'agrément de la maison individuelle et de l'environnement naturel :* ***elles seraient à la fois « cité ouvrière » et « cadre de la vie écologique ».*** *L'accroissement dans les années récentes de la proportion* ***d'HLM locatifs et de maisons individuelles*** *suggère que ces tendances aillent en s'approfondissant* » [Alduy, 1979, p.58-59] .

2-3) La fin des années soixante-dix : ralentissement démographique et reformulation des objectifs quantitatifs et qualitatifs

Reformulation des objectifs quantitatifs

[6] Anache (Marianne), Penifaure (Nicole), Berthet (Joseph), *Analyse des recensements complémentaires de 1976 dans les villes nouvelles de la Région Ile de France*, IAURIF, janvier 1978
[7] Cette enquête réalisée en partenariat entre les établissements publics d'aménagement et l'INSEE existe depuis 1973. Elle est réalisée annuellement et concerne pour la première fois les cinq villes nouvelles parisiennes depuis 1976. Elle porte sur les logements neufs livrés dans l'année et sur les caractéristiques de leurs occupants.
[8] Anache (Marianne), Penifaure (Nicole), Berthet (Joseph), *Analyse des recensements complémentaires de 1976 dans les villes nouvelles de la Région Ile de France*, IAURIF, janvier 1978

Le 8ème plan [1981-1985] s'inscrit à la fois dans un contexte économique délicat et dans une période de ralentissement démographique amenant à une révision des objectifs en matière de logements et de population : « *Le problème sera moins de construire beaucoup, ce qui ne sera d'ailleurs ni possible, ni nécessaire, que de construire bien* » [Lanier, 1980, p.64]. En effet, « *le moindre développement démographique global conduit, surtout compte tenu de la conjoncture économique qui vient additionner ses effets à ceux de la croissance démographique, à réactualiser les perspectives de construction en ville nouvelle* » [Lanier, 1979, p.4].
Les villes nouvelles ne sont plus considérées comme une action prioritaire mais « *comme cela a été décidé par le Comité Interministériel du 5 février 1980* », le 8ème plan doit leur permettre « *de parvenir à leur pleine maturité et de se rapprocher ainsi du régime des collectivités de droit commun* ». Le rythme de construction ralentit : le comité interministériel a fixé pour les cinq villes nouvelles parisiennes des objectifs moins importants (15 000 logements par an soit 3000 logements par an et par ville nouvelle).

En dépit de ce contexte, les villes nouvelles ont conservé leur rôle d'accueil et continuent de se différencier par une part importante de logements aidés. Sur la période 1976-1979, « *près d'un logement autorisé sur cinq est en ville nouvelle et celles-ci accueillent un tiers des logements autorisés en grande couronne* (…). *Si l'on se réfère non plus à la production de logements mais aux modes de financements, on constate une concentration de logements très aidés en proche couronne et dans les villes nouvelles. Il faut voir là les effets d'une politique régionale volontaire (...). En 1979, 50% des logements locatifs aidés autorisés sont localisés en proche couronne, 32% en ville nouvelle* » [Lanier, 1980 p.70-71].

Affirmation d'objectifs qualitatifs : l'habitat individuel et le logement libre

Les évolutions quantitatives du début des années quatre-vingts s'accompagnent d'une volonté forte de développer un type de logement : l'individuel. « L*a part de l'individuel construit dans les villes nouvelles devrait dépasser 40% des nouveaux objectifs de construction de logements* (…) ». A travers cette forme d'habitat, les villes nouvelles semblent non seulement vouloir développer un tissu urbain hétérogène (lancement des concours des maisons et d'immeubles de ville) mais réaffirment une volonté d'équilibre social : les villes nouvelles « *doivent poursuivre la création et la gestion d'un cadre de vie de qualité par (...)* ***la promotion d'un habitat individuel organisé*** *;(...) et (...)* ***favoriser l'éclosion de conditions de vie urbaine plus équilibrées par (…) la recherche d'un meilleur équilibre au sein de la population des villes nouvelles entre catégories socio-professionnelles et entre générations*** *(*…). » [SGVN, 1976].
Concernant les types de financement, les objectifs du 8ème plan s'inscrivent dans la suite de la réforme de 1977. Deux modes seront essentiellement mobilisés puisqu'ils feront l'objet de dotations spécifiques : il s'agit des PAP[9] (Prêt à l'Accession à la Propriété) et des PLA (Prêt Locatif Aidé).
Le 8ème plan marque une rupture importante pour la politique du logement menée en ville nouvelle. Les évolutions démographiques et économiques ont entraîné une révision de leurs objectifs. D'un impératif quantitatif les villes nouvelles passent à un impératif qualitatif : elles doivent développer leur marché libre et renforcer l'offre de logements individuels.

2-4) Les années quatre-vingts :période de remise en question : les villes nouvelles ne sont pas des extra-territorialités

[9] A propos de la réforme du logement de 1977 (et plus particulièrement du PAP), Lucien Lanier dans son rapport intitulé *Villes nouvelles de l'Ile de France*, daté de 1979, dit « *elle a surtout introduit un changement radical dans la notion même de logement social ; celui-ci devrait désormais se distinguer moins par un financement et une qualité différente que par le fait qu'ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), il peut être occupé par un ménage de revenu modeste* » p.67, 1979

Les villes nouvelles confirment leur rôle d'accueil, développent l'individuel et l'accession sociale

La réorientation de la politique des villes nouvelles en termes de logements semble positive et ceci à trois niveaux [Fourier, 1988] : si de 1975 à 1980, elles représentaient 14.8% des mises en chantier de la région ; entre 1980-1986, ce chiffre s'élève à 20% (correspondant ainsi aux objectifs du 9ème plan). Les villes nouvelles remplissent donc, malgré les évolutions démographiques et économiques, leur rôle d'accueil.
Elles ont également développé l'habitat individuel : en 1977, la construction de ce type de logement en ville nouvelle est plus faible que la moyenne régionale (28% contre 29.6%). Depuis 1980, la part de ce type d'habitat est supérieure à la moyenne régionale. Entre 1973 et 1986, 36.4% des logements mis en chantier dans ces villes nouvelles sont des logements individuels.
Les villes nouvelles jouent un rôle primordial dans l'accession à la propriété sociale : « *fin 1985, hors prêts conventionnés et logements non aidés, pour l'ensemble des villes nouvelles, les PLA représentent 42.5% contre 57.5% en prêt à l'accession à la propriété*[10] [Fourier, 1988]. « *Sur la période 1977-1990, 30% des PAP construits en région parisienne sont réalisés en ville nouvelle* » [Taisne, Soulignac, 1993].
Toutefois deux points retiennent l'attention : d'une part on observe une faible présence des logements libres : « *sur la période 1981-1985, les logements en prêts conventionnés et non aidés réunis ne constituent que 10.5% des logements lancés en ville nouvelle, avec une grande variabilité de 7.5% en 1983 à 15% en 1985* » et d'autre part, on note la fragilité que connaissent certains ménages en accession à la propriété sociale : « *une partie des accédants était à la limite de leurs possibilités d'endettement ; avec la crise, des situations délicates se sont multipliées dans certains quartiers (…) ces problèmes peuvent se cumuler avec d'autres, notamment la cohabitation avec des populations d'origine étrangères* » [Fourier, 1988]. Ce point fait échos aux caractéristiques sociales de la population.

Une moyenne qui lisse les cas particuliers : quartiers atypiques ou spécifiques ?

La composition de la population correspond aussi aux objectifs, mais les moyennes masquent des situations particulières. D'après les analyses du recensement général de la population de 1982, les employés et les professions intermédiaires en ville nouvelle sont sur-représentés par rapport à la moyenne régionale (35.1% contre 32.8% et 23.8% contre 20.4%). Ils « *fondent l'homogénéité des villes nouvelles mais c'est le poids relatif des cadres et ouvriers qui les distinguent de leur environnement, et décide en partie de leur image* » [Fourier, 1988, p.35]. D'autre part, la proportion de population étrangère est sensiblement moins élevée que la moyenne régionale (10.9% contre 13.3%) et qu'à Paris 16.6% [Fourier, 1988, p.35]. « *Néanmoins, certaines communes sont marquées par un taux non négligeable de population immigrée, à relativiser selon que ce taux s'applique à une population totale importante ou non* ».
La population est donc hétérogène et se différencie du contexte départemental de chacune des villes nouvelles mais derrière ce constat, dès le milieu des années quatre-vingts, certains quartiers montrent quelques faiblesses. Il est intéressant de remarquer que parallèlement à l'apparition de ces signes de fragilité, les villes nouvelles ont produit des logements différents afin de répondre à une nouvelle demande : « *A partir du début des années quatre-vingts, elles ont produit un nombre plus important de petits logements - notamment de une et deux pièces – de façon à répondre à l'émergence d'une nouvelle demande provenant des décohabitations liées au vieillissement de la population* » [SGVN, 1997. p.2].
Les villes nouvelles ne sont plus dans une phase de démarrage. Des ménages se sont installés et ont évolué socialement, économiquement et démographiquement.

[10] Entre 1983 et 1985, cette tendance se retourne au profit du locatif : 52.9% des logements sont financés avec des prêts locatifs aidés (…) » [Fourier, 1988].

Au milieu des années quatre-vingts, aucun quartier des villes nouvelles ne relève d'une politique de la ville. Toutefois, certains d'entre eux, pré-existants ou récents, montrent des signes de fragilité. Les quartiers de maisons individuelles[11] n'échappent pas aux situations témoignant d'indicateurs propices à l'émergence d'un processus de dégradation. Ce sont les conclusions d'une étude menée par l'IAURIF en 1984 [Corbille Roméra, 1984]. C'est à partir des années quatre-vingts dix[12], que certains quartiers des villes nouvelles intègrent formellement ce dispositif public.
Les causes de ce processus sont complexes et la programmation n'est pas l'unique responsable de cette situation même si elle marque la population : « *Entre 1975 et 1996, 35% du volume de logements construits en villes nouvelles l'ont été en PLA et 36% en PAP. 70% des logements locatifs sont dans le secteur HLM (…). Cette spécialisation de l'offre (…) induit naturellement l'accueil de population modeste* » [Delouvrier, 1998, p.3]. Mais si cette offre constitue une donnée incontournable, « *l'attribution des logements sociaux [comportement laxiste des bailleurs][13], et la commercialisation de programmes [non respect des délais de livraison d'équipement] jouent un rôle fondamental dans le peuplement* » [Delouvrier, 1998, p.3].
Les stratégies résidentielles des ménages interviennent également dans ces processus de regroupement[14] tandis que l'évolution des différentes réformes des modes de financement (révision des plafonds des prêts locatifs aidés[15] et des prêts à l'accession à la propriété) influence fortement le peuplement de ces nouveaux quartiers.

Une gestion de l'existant qui intègre la politique du logement

C'est aussi le rôle des établissements publics d'aménagement dans le peuplement qui est au centre de la politique du logement des années quatre-vingt-dix. L'étude sur les quartiers denses [Corbille, Roméra, 1984] souvent représentée comme un tournant important insiste sur le poids de l'occupation des logements et de leur suivi dans les processus de dégradation : « c*e type d'opération attire l'attention sur l'un des facteurs très déterminants, semble-t-il, dans* ***le déclenchement d'un processus de dégradation d'un climat social, sinon du bâti : l'occupation des logements.*** *Bien que le parti pris d'urbanisme retenu et la densité jouent un rôle non négligeable, ce facteur-là est le seul commun à l'ensemble des opérations citées* (…). *L'évolution des quartiers est très fortement liée à leur occupation* ». Toutefois, le comportement des établissements publics d'aménagement sur ce point est pour le moins diversifié : si la programmation fait partie des objectifs assignés aux EPA, celui du contrôle de cette évolution n'est pas, a priori, clairement formulé.

[11] Les études parlent alors « des sinistrés du PAP » ou « des pavillons de l'illusion » [Corbille, Soulignac 1993]
[12] En 1991, dans une étude de l'IAURIF, intitulée *Atlas des opérations de développement social. Atlas des 47 quartiers*, seule la ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines avec la commune de Trappes et son quartier des Merisiers apparaît dans le relevé de quartiers en difficulté. En 1993, dans une seconde étude intitulée *Atlas des quartiers d'habitat social en Ile de France*, Atlas de 82 quartiers Saint Quentin en Yvelines n'est plus la seule ville nouvelle concernées. Marne la vallée [Villiers sur Marne [94] – le quartier des Hauts de la Noues ; Noisy le Grand [93] - Quartiers des Hauts du Bâtons et des Cormiers ; Champs sur Marne et Noisiel [77] - les quartiers du Rû de Nesles et des Deux Parcs] et Cergy rejoignent également Saint Quentin en Yvelines.
[13] Transfert d'habitants de quartiers de Paris ou de la proche couronne en rénovation vers le parc social des villes nouvelles. A ce sujet se référer à l'étude de Nicolas THOMASSET, *La mixité sociale à Marne la Vallée, les quartiers neufs du Champy*, Université de Marne la vallée, 2002. Le cas du Pavé Neuf démontre le poids des bailleurs dans l'équilibre social des parcs. Le regroupement communautaire du Pavé Neuf serait un regroupement communautaire subit et non souhaité: « *Entre 1982 et 1988, les familles d'Afrique Noire (essentiellement issues de la Côte d'Ivoire, du Sénégal et du Mali) habitant à Paris (surtout le 13ème) ont été amenées à quitter la capitale, ne pouvant économiquement supporter le coût de la réhabilitation immobilière de l'époque. Disposant de faibles ressources économiques, ces familles ont massivement investi le nouveau quartier du Pavé Neuf. Des opérations immobilières (PAP et PLA) ont favorisé ce type de migration. Ainsi ces populations se sont concentrées dans quelques quartiers dans la mesure où l'accès à tous les quartiers était bloqué par la dimension pécuniaire. Si 41% des ménages africains de Marne la Vallée habitent à Noisy le Grand , il est notable que beaucoup d'entre eux n'ont pas eu la possibilité de choisir la ville ou le quartier où s'installer. Autrement dit les mécanismes d'attribution des logements du Pavé Neuf ont produit une certaine ghettoïsation du quartier en concentrant essentiellement des populations en faibles situations économiques* » p.10.
[14] Lelévier (Christine) (Dir.), *L'accession à la propriété des étrangers en Ile de France. Filière d'accès, regroupements et trajectoires dans quelques quartiers*, IAURIF, 1995. [Fiche de lecture n°8]
[15] A ce sujet, se reporter aux réunions du 30 mars et 29 juin 1994 du Club Logement concernant le Prêt Locatif Aidé

« *La vocation principale des établissements publics d'aménagement est d'élaborer le schéma d'aménagement général de la ville nouvelle et d'assurer sa réalisation. Ils ont aussi une certaine maîtrise de la programmation des logements et des équipements dans les différents quartiers. Ils peuvent donc agir sur l'évolution «physique et quantitative » de la ville.* ***Certains vont plus loin dans leur responsabilité et se considèrent impliqués aussi dans l'évolution qualitative et sociale de la ville*** *».* [Corbille, Roméra, 1984, p.12].

Il n'y a pas d'urbanisme pathogène mais la forme urbaine se répercute sur la gestion de ces ensembles résidentiels. La gestion, au même titre que la programmation apparaît comme un outil de maintien des équilibres sociaux.

2-5) Réaffirmation d'une politique de rééquilibrage et de diversification

Développement du marché libre mais un parc qui reste marqué par le logement social

Le marché du logement du début et de la fin des années quatre-vingts montre un visage tout à fait différent : un renversement s'est produit entre le marché aidé et le marché libre. La construction des logements sociaux a diminué de moitié en nombre et ne représente environ que trois à quatre logements sur dix à la fin des années quatre-vingts[16]. Parallèlement, même si le développement des prêts conventionnés a été moins rapide en ville nouvelle qu'en Ile de France, la tendance est sans appel : s'ils représentaient 2% des logements en 1979 (date de la mise en chantier du nombre de PAP le plus important), ils en représentent 42% en 1990.

Les villes nouvelles restent fortement marquées par leur phase de démarrage. En 1990, date du recensement, les villes nouvelles parisiennes représentent, 7% du parc locatif social de la Région Ile de France : « *Plus d'un logement sur quatre est un logement locatif social (28.13%) en ville nouvelle contre moins d'un sur cinq dans l'ensemble de la région. Rapporté au nombre de logements occupés par des locataires, le poids de ce parc apparaît encore plus important puisqu'il représente 70.5% des logements locatifs, contre 50.2% dans le reste de la grande couronne et 40.1% dans l'ensemble de la région (...)* »[17]. Malgré l'importance de plus en plus forte des prêts conventionnés, *« il n'en demeure pas moins que la part des financements non aidés demeure nettement plus faible en ville nouvelle que dans le reste de la Région* » (quasiment deux fois moins).

Si l'équilibre en termes de modes de financement semble difficile à réaliser, le rapport entre l'individuel et le collectif, et les propriétaires et locataires en 1990 semble satisfaisant : « *54.3% des résidences principales des villes nouvelles sont des logements collectifs* [18]» et 54.6% et 42.9% des occupants sont propriétaires et locataires ([DAU, SGVN, DREIF, 1996 p.59]. Les analyses du recensement général de la population de 1999 montreraient-elles un rééquilibrage du parc social et du parc privé ?

[16] Cf annexe évolution de la construction dans les villes nouvelles de la Région Ile de France, du rapport intermédiaire du groupe de travail de l'Association Française des Villes Nouvelles intitulé « Politique de l'habitat et problématiques sociales », 1993.

[17] La première partie des années quatre-vingts a été marquée par l'importante construction de PAP . De 1979 à 1985 (A partir de 1982, les PAP baissent et sont quasi absents de la programmation en 1990), 40% des logements construits en villes nouvelles relevaient de ce mode de financement, 30% étaient également des logements sociaux (Taisne, Soulignac, *Le devenir des logements PAP dans les villes nouvelles*, IAURIF, 1993). La part des logements aidés et très aidés a diminué comparée à la décennie précédente : si neuf logements sur dix étaient aidés et très aidés dans les années soixantes-dix, sept logements sur dix le sont dans les années quatre-vingts. Les logements non aidés à cette époque étaient très différents du produit PAP (logements individuels produits haut de gamme).

[18] Cette proportion est supérieure à celle rencontrée dans la Grande Couronne (46.8%), mais est nettement inférieure à celle observée dans l'ensemble de la Région Parisienne

Une population fortement caractérisée par ses extrêmes mais une classe moyenne qui s'affirme.

En 1990, date du recensement de la population, ouvriers et professions intermédiaires représentent les catégories sociales les mieux représentées en villes nouvelles (23.2% et 22.7% contre 18.1% et 16.4% en moyenne en Ile de France). Les cadres, troisième catégorie sociale par ordre d'importance, sont également légèrement plus représentés (18.3% contre 17.8% en moyenne en Ile de France). La population des villes nouvelles est donc encore en 1990 fortement marquée par la représentation de ces extrêmes (ouvriers et cadres) mais la part des employés s'affirment (16.4% contre 13.8% en moyenne en Ile de France) [DAU, SGVN, DREIF, 1996, p.22].
Les analyses de l'enquête Ménages, sur la période 1990-1997, confirment cette tendance : un tiers sont employés, un quart sont des professions intermédiaires. Moins de 20% sont des ouvriers [Fouchier, Mirande, 1999].

Les facteurs de cette diversification en matière de logement

L'apparition des premiers quartiers en difficulté n'est qu'un facteur concomitant au développement d'une politique de diversification. Le 8ème plan annonçait certes une prépondérance de la qualité sur la quantité mais interviennent également des facteurs liés au marché du logement et aux mutations politiques des années quatre-vingts.
Le marché du logement évolue. Premièrement « *est apparue en ville nouvelle une demande plus solvable due à la croissance des villes nouvelles elle-même et au développement des emplois qui induit une diversification sociale (…) le marché est devenu porteur pour un type de produit autre que le prêt à l'accession à la propriété : le prêt conventionné et le marché libre se développent* » [Taisne, Soulignac, 1993]. Deuxièmement, les lois de décentralisation se répercutent sur la politique du logement en ville nouvelle. En prenant une part de plus en plus active dans le développement de leur commune (révision de la loi Boscher), les collectivités locales cherchent à en maîtriser l'image : « *Les élus visent surtout un changement d'image en jouant sur l'offre afin d'attirer, limiter, maintenir une clientèle ciblée c'est à dire une demande spécifique* »[19]. C'est le passage du « logement d'urgence » au « logement de séduction ».
Il est intéressant de constater que, parallèlement, les établissements publics d'aménagement développent une approche « managériale » (on parle du retour dans le droit commun) accompagnée d'une libéralisation des implantations périphériques pour les logements et commerces. Les villes nouvelles rentrent pleinement dans une logique de marché.

Les années quatre-vingts se présentent comme un tournant dans la politique du logement et ce à deux niveaux : d'une part les villes nouvelles passent d'une politique d'aménagement à une politique mixte d'aménagement et de gestion et d'autre part, elles entament une politique de diversification de leur parc de logements.

2-6) Conclusion

Les politiques menées en matière de logements dans les villes nouvelles sont contrastées : soumis dans un premier temps à des objectifs quantitatifs lourdement marqués par la production de logements très aidés et aidés, les villes nouvelles ont ensuite entamé une politique qualitative axée sur la diversification et le développement du marché libre.
Malgré leurs différences, ces deux phases se développent sous une même égide : celle de la diversité et de la qualité.

[19] Freret (Patricia), *Les conséquences du Prêt à taux 0 sur un espace urbain à travers l'étude des comportements des promoteurs et des banques*, Mémoire dirigé par F. Ascher, 1996

Etant donné la part majoritaire des logements sociaux, nous pourrions conclure que la première période ne répond pas à cet objectif. Or, la population est loin d'être homogène : ouvriers et cadres font partie de cette nouvelle population en dépit d'une production de logements libres quasi-inexistante et d'un habitat individuel présent mais minoritaire.
Nous pourrions aussi conclure que la deuxième période répond davantage à l'objectif de diversité mais l'héritage de la phase de démarrage marque encore lourdement les différentes villes nouvelles même si l'évolution des modes de financement montre un renversement total comparativement à la période précédente.
Parler d'évaluation impliquerait également d'apprécier les ajustements réalisés face à cet objectif de diversité et de considérer la façon dont les villes nouvelles se sont adaptées à un contexte économique et politique changeant en analysant plus finement les évolutions qui se sont produites dans les années quatre-vingts et en observant l'évolution du rôle des établissements publics d'aménagement et celui des élus. La production du logement a été non seulement modifiée par un changement de contexte national mais aussi par les conséquences d'un état d'avancement du projet ville nouvelle [rôle de l'existant et évolution du marché du logement] ainsi que par la place de nouveaux acteurs.
L'objectif serait désormais de confirmer ou d'infirmer les pistes de cette synthèse bibliographique, en menant une analyse historique et statistique fine à laquelle l'étude de quartiers précis de ces villes nouvelles apporterait un éclairage certain quant à leur histoire mais aussi à leur hétérogénéité.

III – CAPITALISATION BIBLIOGRAPHIQUE PORTANT SUR L'ENSEMBLE DES VILLES NOUVELLES

3-1) Ouvrages Généraux

- BOURGEOIS (Catherine), *L'attribution des logements sociaux. Politique publique et jeux des acteurs*, Paris, L'Harmattan, 1996, 286 - pages, bibliographie [CDU 34735 ; IA 38242]

- GODARD (Francis), « Sur le concept de stratégie », in Catherine BONVALET et Anne Marie FRIBOURG, *Stratégies résidentielles*, Paris, INED-Plan de Construction et d'Architecture, 1988 [IA 28514 ; CDU 24108]

- GREMION (Catherine), *Primat de l'aide à la personne sur l'aide à la pierre. Histoire d'une remise en question*, Rapport, 1997. [Histoire des financements des HBM à 1975 – Sociologie des organisations] [CDU 36826 ; IA 41216]

- HEUGAS-DARRASPEN (Henri), *Le financement du logement en France*, Paris, La Documentation française, 1994, 181 pages, tableaux, graphiques [IA 34 949 ; CDU 30188]

- LEVY (Jean Pierre), « L'habitat influe-t-il sur la mobilité ? », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, « Mobilité », n°59-60, juin-septembre 1993, pages 33-43 [CDU]

- MAYOU (M.), LANIER (Lucien), *Dossier de presse. 22 mars 1979 : rapport sur l'habitat individuel péri urbain*, Paris, MIN.ENCVC [MV 1722]

- SEGAUD (Marion), Dir., BONVALET (Catherine) Dir., BRUN (Jacques) Dir., *Logement et Habitat. Etat des savoirs*, Paris, La découverte, Syros, 1888. 411 pages, bibliographie. [CDU 36 784 ; IA 40 234]

- VILLANOVA (Roselyne de), *Les migrants propriétaires. De la location à l'accession, y-a-t-il des règles d'agrégats ?*, Plan de Construction et d'Architecture-Ispaus, avril 1996 [CDU 33595] [Démarche qualitative : 70 entretiens ont été effectués sur les projets résidentiels]

3-2) Rapports administratifs sur le logement en ville nouvelle

- BERNARD-BERNADAC (Emmanuel), *Communication sur les villes nouvelles de la Région Ile de France à l'orée du 7ème plan, problèmes et perspectives,* Commission de l'aménagement régional et du cadre de vie, Paris : Comité Economique et Social de la Région Ile de France, 1977, 23 p**.** [IA 10494]

- BERNARD-BERNADAC (Emmanuel), *Les grandes options à prendre pour les villes nouvelles dans le cadre du 6ème plan*. Paris : Comité Economique et Social de la Région Parisienne.1970, 51 p. [IA 10513] [La thématique du logement est abordée dans la 4ème partie du rapport intitulée : «Les principaux problèmes des villes nouvelles dans la perspective du 6ème plan 1971-1975» - **[Fiche de lecture n° 1**]

- BERNARD-BERNADAC (Emmanuel), *Rapport et avis sur l'état d'avancement des villes nouvelles en Région Parisienne*. Paris : Comité Economique et Social de la Région Parisienne.1972, 89 p.+ 9 p. [IA 7854]

- BERNARD-BERNADAC (Emmanuel), *Rapport et avis sur l'état de réalisation des villes nouvelles à l'issue du VIème plan (1971-1975)*, Comité Economique et Social de la Région Parisienne, Paris, 1976. 20 p. + 3 p. [IA 8640]

- BESNARD-BERNADAC (Emmanuel), « Qualité de la vie et villes nouvelles de la Région Ile de France », *Val de Marne Industrie*, n°147, février-mars, 1978, p.11-20 [IA]

- BESNARD-BERNADAC (Emmanuel), Rapport et avis sur la politique du logement individuel en Région Ile de France, CESRIF, Paris, 1978. 12 p. + annexes. [IA 12248]

- COMITE ECONOMIQUE ET SOCIAL DE LA REGION ILE DE FRANCE, Séance plénière du 26 mai 1988. Compte rendu analytique, Paris, CESRIF, 1988. 19 p. [IA 25302]

- COMMISSARIAT GENERAL DU PLAN, *Rapport de l'intergroupe financement du logement*, Paris, La documentation Française, 1971, 212 p**.** [MV 459/06.PL]

- COMMISSARIAT GENERAL DU PLAN, *Rapport des Commissions du 6ème plan, 1971-1975*, Commission Habitat, Paris, La Documentation Française, 1971.289 p. [MV 465/06.PL]

- COMMISSION DES VILLES DU 6EME PLAN, Rapport sur les villes nouvelles établi dans le cadre de la commission des villes du 6ème plan, 1970 [CDU 5397]

- DELOUVRIER (Paul), « L'aménagement de la région de Paris » : texte d'une conférence tenue le 6 février 1966 au Théâtre des Ambassadeurs, Paris, *Conférence des Ambassadeurs*, n°21 [CDU 35627 ; IA 997(21)]

- ETAT D'AVANCEMENT DES VILLES NOUVELLES DE LA REGION PARISIENNE, Commission Mixte des villes nouvelles, 1973, 7 p. [IA T.3207]

- FOURIER (Jean Marie), *Rapport sur la relance des acquisitions foncières en ville nouvelle*, Comité Economique et Social, Paris, CESDRIF, 4 pages, 1990. [IA 27652]

- FOURIER (Jean Marie), *Rapport sur les villes nouvelles d'Ile de France*, Comité Economique et Social, Commission de l'Aménagement du territoire et du cadre de vie, Paris, CESRIF, 194 pages + annexes, 1988 [MV 5152/11.VN ; IA 25303 (1-2) ; CP 2995 ; CDU 26414 (1-2) ; DRE O.CESRIF.R] [Ce rapport présente la situation des villes nouvelles en 1987 à la veille du 10ème contrat de plan Etat Région (1989-1993). La première partie de ce rapport est consacrée à l'un des objectifs initiaux fixés aux villes nouvelles : « les habitants et leur logement » **- [Fiche de lecture n° 7]**

- GROUPE CENTRAL DES VILLES NOUVELLES (GCVN), *Le logement dans les villes nouvelles, Bilan et perspectives*, Note adressée au Premier ministre, Paris, 16 décembre 1997. [MV] [Rapport rédigé par le Groupe Central des Villes Nouvelles et adressé au Directeur du Cabinet du Ministre délégué auprès du Ministre de l'Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme chargé du logement, adressé le 15 janvier 1998 . Ce rapport est une évaluation de 22 ans de construction de logements en ville nouvelle – **[Fiche de lecture n°9]**

- LANIER (Lucien), « *Ville nouvelle en Ile de France* », Comité Economique et Social de la Région Ile de France, Paris, 1977 [IA 9970] **[Fiche de lecture n°2]**

- LANIER (Lucien), *Le 8ème 1981-1985 plan de la Région Ile de France*. Mémoire pour le CRIF et CESRIF, Préfecture de la Région Ile de France, 196 pages, 1980 [IA 14802 ; MV 2648/08.PL] [Ce mémoire, présenté par le Préfet de la Région Ile de France au Conseil Régional au Comité Economique et Social d'Ile de France porte sur l'ensemble de la Région Parisienne. Il propose les orientations du 8ème plan (notamment celles liées au logement) et insiste sur le fait que les villes nouvelles restent une action prioritaire régionale **– [Fiche de lecture n°4]**.

- LANIER, (Lucien), *Les villes nouvelles dans la Région Ile de France. Tome 1 : Mémoire pour le Conseil Régional et le Comité Economique et Social d'Ile de France. Tome 2 : Annexe au mémoire*, Paris, Préfecture de la Région Ile de France, 1979, 47 p + 54 p. [MLV : 1802/11.VN ; CDU 10479 (1-2) ; IA 12338 (1-2) ; DRE O.IDF.M] **[Fiche de lecture n°3]**.

3-3) Plans d'Aménagement

- *7ème plan. Programme d'action prioritaire « villes nouvelles » (1976-1980). 1 Rapport général. 2 : Ile de France. 3. province. 4 Annexes*, cartes, Rapport, DAFU-SGGCVN, Paris, 4 vol. 43 + 60 + 90 + 19 pages, 1976 [MV B2446/MV/11.VN] [Tableaux : nombre de logement et leurs modes de financement prévus entre 1971 et 1975 – [**Fiche de lecture n°6**]

- Avis et rapports du Comité d'Aménagement de la région parisienne et du Comité Consultatif Economique et Social de la région de Paris : commission des villes du 6ème plan, 15 pages [CDU 5397 ; IA 12215 (1)]

- *Contrat de Plan Etat Région 2000-2006*, Conseil régional de la Région Ile de France, Préfecture de la Région Ile de France, 2000 [IA 42050 ; CDU 53083]

- DELEGATION GENERALE AU DISTRICT DE LA REGION DE PARIS, *Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme*, 1965, vol 2 : [Ce document fondateur pour les villes nouvelles formule des objectifs à la fois quantitatif (accueillir une nouvelle population) et qualitatif (taille et confort des logements pour répondre aux évolutions des modes d'habiter) pour les villes nouvelles. Il s'agit de « *restaurer une possibilité de choix dans la vie du citadin modeste : qu'il s'agisse de son logement, de son travail (...)* ». Le SDAU ne comporte pas de chapitre dédié particulièrement au logement mais se divise de la manière suivante : Chapitre 1 - Commentaire général ; Chapitre 2 - Les transports ; Chapitre 3 - Les activités ; Chapitre 4 - Les loisirs]

- DREIF, *Réflexions et préalables à l'actualisation du SDAU, 3ème volume "réflexion sur l'Ile de France, Synthèse de la réflexion : les possibilités du devenir des villes nouvelles*, 1989.[IA 26 994]

- *Le « Programme Finalisé » des villes nouvelles, 6ème plan (1971-1975)*, Groupe Central des Villes Nouvelles, Ministère de l'Equipement et du logement, Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme, 1970, Paris, MEL [CDU 392, IA 21198, MV B2445/11.VN] [Le 6ème plan expose « *les objectifs retenus pour chaque ville nouvelle et les indicateurs chiffrés qui permettront au Groupe Central des Villes Nouvelles de mesurer chaque année le degré de réalisation des objectifs* » p.5. En termes de logement, le 6ème plan propose de retenir les indicateurs suivants : nombre de logements mis en chantiers et nombre de logements terminés (indicateur 12) ; le pourcentage de logements non aidés mis en chantier par rapport au nombre total de logements mis en chantier (indicateur 35). Le 6ème plan détaille les prévisions pour la période 1971-1975 pour les villes nouvelles d'Ile de France et de Province (logements très aidés ; logements moyennent aidés et logements libres). En moyenne la part des logements libres est de 8% pour les villes nouvelles parisiennes (10% pour Marne la Vallée et 7% pour Evry) et de 6% pour les villes nouvelles de province (4% pour l'Isle d'Abeau)- **[Fiche de lecture n° 6]**

- PREFECTURE DE LA REGION DE PARISIENNE, *Programme d'action prioritaire pour les villes nouvelles de la Région Parisienne, 7ème plan (1976-1980)*, Groupe de travail n°13, présidé par Robert Bichet, Octobre 1975 [MLV 1029/11.VN]

- PREFECTURE DE LA REGION ILE DE FRANCE, *Rapport sur les orientations générales pour le 6ème plan*, Paris, Préfecture de la Région Ile de France, 1969. 419 p. [MV 270/06 PL]

- *Préparation de l'orientation préliminaire du 7ème plan : rapport de la Commission Inégalité Sociale*. La Documentation Française, 1975. 113 p. [MV B 2421/07.PL]

- *Préparation du 6ème plan*, rapport de la commission de ville, Commissariat Général au Plan, Paris, La documentation française, 1971. 296 p. [CDU 6008]

- *Programme Villes Nouvelles, 8ème plan (1981-1985),* Paris, 1980. SGVN [IA 14578] [Dossier constitué de huit parties définissant pour les huit villes nouvelles un bilan du 7ème plan et le programme du 8ème/ . Pour chaque ville nouvelle les annexes précisent le nombre de logement à engager au cours du 8ème plan, leur type d'habitat et leur financement] – **[Fiche de lecture n°6**]

- *Rapport sur les villes nouvelles établi dans le cadre de la commission des villes du 6ème plan 1971-1975*, Commissariat Général du Plan, La Documentation Française, 296 pages, 1971. [MV 570/06.PL]

- *Schéma Directeur de l'Ile de France*, Préfecture de la Région Ile de France, DREIF, 1994, Paris [IA 34800, CDU 29695]

3-4) Etudes sur le logement et le peuplement des villes nouvelles

- ACTIF (Nelly), BARBE-BARRAILH (M.F.), LASSANSAA (A.), *Parc locatif social : enquête PLS résultats au 1er janvier 1996*, Paris, DREIF, 2000, 75 pages + 97 pages, cartes, tableaux, graphiques.[CDU 52 549]

- ADOLPHE (Laurence), *L'occupation du parc locatif social en Ile de France*, Cabinet GT, Paris, *Observatoire du logement social*, 2001, 158 pages – cartes, tableaux [MV]

- ALDUY (Jean Paul), « Les Villes nouvelles de la Région Parisienne, du projet politique à la réalisation 1963-1977 », *Les annales de la recherche urbaine*, n°2, 1979, p.3-78. [CDU]. [Cette étude est l'une des premières évaluations de la politique des villes nouvelles. Le 6ème plan prévoyait la construction de 46 000 logements très aidés et de 59 000 logements aidés. Le 7ème plan souligne un décalage important entre les objectifs et les réalisations (les logements non aidés sont quasiment insignifiants). Les causes de ce retard sont expliquées dans le 7ème plan (concurrence des périphéries, retard des investissements, crise économique…). « *Si les objectifs globaux de la population ne sont pas atteints, qualitativement la recherche d'une diversité sociale (...) paraît avoir été couronnée de succès. Le RGP 1975 souligne l'importance relative des ouvriers et surtout des cadres moyens par rapport à la Région Ile de France. Les villes nouvelles susciteraient à la fois des cités ouvrières et un cadre de vie écologique (...) les ouvriers travailleraient sur place et les cadres travaillant à l'extérieur viendraient en ville nouvelle pour la qualité de vie* ».

- ANACHE (Marianne), PENIFAURE (Nicole), *Analyse comparative des recensements complémentaires de 1976 dans les villes nouvelles de la Région Ile de France*, IAURIF, rapport, 61 pages, 1978. [IA 11 166, CDU 9 590, DRE 5 521 ; MV 7559] [Exploitation du RGP 1976 et 1ère exploitation de l'enquête Ménages portant sur les logements neufs des villes nouvelles. Cette étude analyse le parc de logements et les caractéristiques de sa population dans les cinq villes nouvelles de la Région Parisienne]

- ANACHE (Marie Anne), CORBILLE (Marianne), « Le peuplement des villes nouvelles de la Région Parisienne. Analyse comparative des recensements complémentaires de 1976-1977-1978 », *Les cahiers de l'IAURIF*, vol.62, 1er trimestre p.8-13, tabl.graph., 1981 [CDU]

- ANACHE (Marie Anne), CORBILLE (Marianne), *Le peuplement des villes nouvelles de la Région Parisienne. Analyse comparative des recensements complémentaires de 1976-1977-1978*, Paris IAURIF, 1980, 163 p. [IA 14073 ; MV 2522 ; CDU 19574]

- ANACHE (Marie Anne), *L'est de la banlieue parisienne*, IAURIF, 1977 [IA 10710 (1) . MV 1812 RP (1)][Bilan de la politique du rééquilibrage en matière de population, d'emploi, d'activité, de transport et de logement]

- ANTONI (Robert-Max), DELLUS (Jean), *Villes nouvelles d'Ile-de-France : grandes étapes du développement*, Paris, Séminaire Robert Auzelle, Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles, Direction de l'architecture et de l'urbanisme, Conseil général des ponts et chaussées, 01/01/1996, 186 p. [Service de documentation de la DIV]

- ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES ELUS DES VILLES NOUVELLES. Assemblée nationale Palais Bourbon – 126 rue de l'Université. Vendredi 10 octobre 1997, GCVN, 1997 [MLV : 8739/11.VN] [Cette assemblée fait le point notamment sur la diversification des logements ainsi que sur la politique de la ville. Dans son intervention le Secrétaire d'Etat, Louis Besson, rappelle la politique à mettre en œuvre dans le domaine de l'habitat].

- ASSOCIATION FRANÇAISE DES VILLES NOUVELLES, *Contribution au débat : les villes nouvelles à l'âge de la maturité : évolution et adaptation*, Lieusaint, AFVN, 2000, 114 p. tab. + graph. [MLV : 9719/11.VN] [Ce rapport prend en compte des travaux du groupe de travail sur le thème « les villes nouvelles à l'âge de la maturité : évolution et adaptation ». Les villes nouvelles ont largement répondu qualitativement et quantitativement aux objectifs qui leur étaient fixés par le Schéma Directeur de 1965. Cependant, quelques tendances préoccupantes apparaissent : dégradation de certains quartiers, insécurité, chômage. Des propositions sont avancées : diversification sociale de l'habitat, réhabilitation, gestion de la ville, services urbains.]

- BABEAU (A.), BLANPAIN (J.L.), *L'accession à la propriété du logement dans la région Ile de France*, Paris, IAURIF, 34 pages, 1999 (Tab. Graph.)[IA 40305 ; CDU 54583]

- BADINA (Philippe); ODDOU (Jean), La d*emande de logements en ville nouvelle de Cergy-Pontoise*, Paris, TMO consultants, 1978.- 23p., tabl.; [CP 993] [Etude faite pour le compte de l'EPACERGY]

- BEAUCIRE (Francis) ; NURGEL (Guy), « Les villes nouvelles d'Ile de France et leurs flux migratoires, Les péri-urbains de Paris », *Villes en parallèle*, n°19, pages 75-103, juin 1992 [IA P. 431 ; CDU 26 954 ; EPC NY 4 527]

- BEHAR (Daniel), ESPAIN (R.), « Exclusion et quartier en difficulté, ou les aléas de la politique de la ville », *Urbanisme*, n°301 [CDU]

- BELO (C.), *Statistique logement 1989-1993*, Note à Gilles Ricono, 1992. (PLA, PAP, PLS / PLI, NA)] [Note portant sur les cinq villes nouvelles parisiennes de 1989-1993. Elle précise le nombre de logements programmés, le mode de financement et les mises en chantier] [MV]

- BENOIT-GUILBOT (Odile), « Des quartiers urbains : pour qui, pur quoi ? », *Cahiers de l'Observation du Changement Social*, Vol VI, Paris, CNRS, 322 pages, 1982 [CDU]

- BERTRAND (Marianne), « Les villes nouvelles », *Particulier Immobilier*, n°138, 1998, p.14-27. [CP 5499 ; CDU 36677] [Cet article aborde la marché immobilier des cinq villes nouvelles parisiennes]

- BESNARD-BERNADAC (Emmanuel), « Logement et villes nouvelles. Libre opinion, Le logement », *Bulletin d'information de la région parisienne*, n°8, décembre 1972. p.21-24 [IA]

- BESSY (Pascale), *Qui peut-prétendre à un logement HLM en 1990 ?*, Paris, IAURIF, 1991 – 27 pages, tableaux, graphiques, bibliographie [IA 29728 ; CDU 27 645]

- BESSY (Pascale), TABARD (Nicole), *Typologie socio-professionnelle de l'Ile de France : 22 types de communes*, Rapport, 1990. [IA 27649 ; CDU 26252]

- BIGOT (François), POINTET (André), MACHLINE (Annette), *Evolution de l'habitat en Région en Ile de France. 1. Présentation de la journée du 30 janvier 1979. 2. Données techniques sur la journée du 30 janvier 1979*, Paris, IAURIF, 2 vol., 1979. [IA 12072 ; CDU 16278 (1-2)]

- BIRCHEN (Jean Paul), ROHAUT (Pascale), *Les revenus et le logement des ménages franciliens. Typologie des communes*, Paris, DREIF, 1997 - 60 pages, cartes, graphiques. [DRE 8193 ; IA 38602]

- BONIOU (Claude), « De l'uniformité d'Evry au patchwork de Marne la Vallée », *Regard en Ile de France*, INSEE, 1988. [CDU] [étude des caractéristiques socio-démographiques des cinq villes nouvelles parisiennes d'après le recensement de la population de 1982]

- BONIOU (Claude), « Villes nouvelles mais pas jumelles », *Regard en Ile de France*, INSEE, 1988. [CDU] [Typologie des villes nouvelles franciliennes d'après le recensement de la population de 1982]

- BOULET (Nicole), BOUTELIER (Philippe), PEREZ (Agnès), « 10 ans de construction de logements en ville nouvelle », *Ile de France à la page*, n° 105, oct. 4 pages, 1995 [CDU]

- CATANI (Maurizio), « Des familles maghrébines dans une ville nouvelle de la Région parisienne », *Espaces et sociétés* - « Partage de l'espace », n°56, pages 51-72, 1990 [CDU]

- COHEN (Jean Louis), LOJKINE (Jean), TOPALOV (Christian), « Politique d'Etat et villes nouvelles. Histoire et théorie », *La Nouvelle critique, numéro spécial, « Marne la Vallée, quelle ville…avec qui*, février 1979 [MV]

- COLLOQUE URBA +, *Habitat villes nouvelles. Les villes nouvelles d'Ile de France, des banlieues pas comme les autres ?* 19 mai 2000, Grande Arche de la Défense, Créteil, Institut d'Urbanisme de Paris, Créteil, 2000 (Tableaux, Graphiques, Bibliographie) [CDU 51597]

- CONSTANCIEUX (Laure), *Bilan des opérations habitat et vie sociale en Ile-de-France* Evry : Direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France , Préfecture de la région Ile-de-France, 02/1988, 136 p. [Service de documentation de la DIV] [*Bilan des opérations HVS (habitat et vie sociale) en Ile-de-France constitué dans sa première partie d'un rappel de la procédure, des changements qu'elle a subi au cours de son déroulement, dans la deuxième partie, une analyse des opérations utilisant cette procédure est réalisée afin d'en établir ensuite une typologie. Un bilan analyse-critique conclura cette seconde partie]* .

- CONTAT (Serge), « La qualité villes nouvelles », *Les Cahiers de l'IAURIF*, n°94, 1990 [IA ; CDU]

- CORBILLE (Christine), « Quel devenir pour les PAP en Ile de France », *Les Cahiers de l'IAURIF, Supplément habitat*, n°2, 1997. p.3-7. [IA]

- CORBILLE (Christine), ROMERA (Anne Marie) *Evolution des quartiers denses en ville nouvelle, note de travail : enquête auprès des EPA*, Paris, IAURIF, 1984, 2 vol. 18 p. + 36 p. [IA 18889 ; MV 4061 ; CP 2152] [Le début des années 80, avec les évènements des Minguettes, marque le début des fondements de la politique de la ville. En 1983, démarre la « Mission Banlieue 89 ». C'est dans cette période que l'IAURIF a réalisé cette étude portant sur l'évolution des quartiers denses en villes nouvelles. Y parle-t-on aussi « d'îlots sensibles »? Les auteurs examinent ces questions avec les responsables de la programmation de chacun des Etablissements Publics d'Aménagement des cinq villes nouvelles de la Région Ile de France et avec les représentants des Syndicats Communautaires d'Aménagement] – **[Fiche de lecture n°5**]

- CORBILLE (Christine), SOULIGNAC (Françoise), *Le devenir des logements PAP dans les villes nouvelles. Tome 1 : Bilan de la production et du contexte réglementaire. Tome 2 : Les ménages occupant les programmes PAP et leurs conditions d'accès. Tome 3 : Note de Synthèse*. IAURIF, 1993. 47 + 41 + 15 p. [I 32 229 (3) ; DRE 7 409 ; MV 7 544 : CP 5 011] [Les villes nouvelles ont joué un rôle déterminant pour le développement de l'accession sociale. Puisque près de 30 % des logements financés en PAP (prêt à l'accession à la propriété) s'y trouvent localisés. Au cours de ces dernières années, la part de ce secteur aidé est devenue négligeable mais c'est encore en ville nouvelle qu'elle reste la plus importante. Pour sortir d'une situation stagnante, des mesures financières ou de simplification de procédure sont suggérées.]

- DEIT (Pierre), « Le développement des villes nouvelles à travers le recensement de 1968 et l'exploitation des recensements complémentaires réalisés depuis », *Aspects Statistiques de la Région Parisienne*, n°4, avril 1973, 59 p. [IAURIF]

- DEIT (Pierre), « Le développement des villes nouvelles à travers le recensement de 1968 et l'exploitation des recensements complémentaires réalisés depuis – 2ème partie », *Aspect Statistiques de la Région Parisienne*, n°6, juin 1973, 39 p. [IAURIF]

- DELOUVRIER (François), *Les villes nouvelles à l'âge de la maturité : évolution et adaptation, Les quartiers en difficulté*, AFVN, Groupe de travail Rapport d'étape, 1998. [CDU 51 144 ; MLV : 9396/11.VN] [Les réflexions du groupe de travail portent sur le peuplement et l'habitat et plus particulièrement sur les quartiers en difficulté présents dans les cinq villes nouvelles parisiennes. La programmation apparaît comme une cause majeure dans la formation des quartiers en difficulté : le poids des logements sociaux et l'importance de l'accession sociale sont à l'origine de ce déséquilibre. Le groupe de travail souligne également le manque d'étude en matière de mobilité résidentielle et d'ancrage.]

- DELOUVRIER (Paul), « Où en sont les villes nouvelles ? », *District de Paris*, n°18, pages 3-7 [CDU 35628]

- DELOUVRIER (Paul), Vers le Paris de l'an 2000, Le District de la Région Parisienne et le Schéma Directeur, *Vitalité française*, n°482, pages 125-142 [IA T.1792]

- DENEUX (J.F.), « Les villes nouvelles d'Ile de France et leurs flux migratoires », *Villes en Parallèle*, Les péri-urbains de Paris, n°19, pages 75-114, 1992 [CDU]

- DESPOND (Didier), « La mobilité résidentielle et ses incertitudes : choisir une ville nouvelle ou choisir sa périphérie ? », *Villes en Parallèle*, Les péri-urbains de Paris, n°19, pages 115-138, 1992 [CDU]

- DREIF, *Comparaison des loyers du parc privé et du parc social en Région Ile de France*, OLAP, Rapport, Paris, 1998. 119 p. [CDU 37822 ; MV 9810][Cette étude ne porte pas en particulier sur les villes nouvelles mais analyse les loyers pratiqués à Paris et dans 150 communes de la petite et de la grande couronne].

- DREIF, DIVISION DE L'URBANISME OPERATIONNEL ET DU LOGEMENT, *Commercialisation des logements neufs en Ile-de-France*, Paris, DREIF, 1977.- revue trimestrielle [DRE PER ; IA 10026]

- DRESCH (Michel), « Villes nouvelles, villes actuelles, villes en devenir », *Cahiers de l'IAURIF*, volume spécial n°87-88 [CDU]

- EGINARD (Marc), *Répartition des logements livrés à Cergy Pontoise : catégorie et financement 1983-1991*, rapport, 1992 [CP 4733192]

- FOUCHER (Jacques), ANACHE (Marianne), *Eléments de référence pour la préparation du 9ème plan, perspectives et tendances d'évolution de la population et de la construction en Ile de France*, IAURIF, Paris, 1982 – Tab. Graph. [IA 17423, CDU 29824, MV] [Etude réalisée pour le compte de la Région Ile de France. Les auteurs exploitent les données du recensement de 1982. Voici les principaux résultats : confirmation du ralentissement de la croissance démographique. L'accueil de la croissance se fait surtout dans les villes nouvelles mais aussi dans les zones rurales et dans quelques agglomération isolées. Les villes nouvelles canalisent près de la moitié (44%) de l'extension urbaine p.18]

- FOUCHIER (Vincent), *Bilan de construction dans les villes nouvelles et en Ile de France de 1975 à 1996*, Paris, SGVN, 1998 - Tab. Graph. [CP 6300 ; CDU 53545 ; DRE T.2743]

- FOUCHIER (Vincent), *Les villes nouvelles d'Ile de France, population, logement, taille des ménages de 1968 à 1999*. Résultats certifiés du recensement de la population de 1999 (1). Synthèse (2) , Paris la Défense, SGGOU, 2000.[MLV : 9858/11.VN ; CDU 52154 (1-2) ; DRE 9071(1-2) : CP 6898 (1-2)] [Evolution comparée par commune des villes nouvelles]

- FOUCHIER (Vincent), MIRANDE (Bruno), « L'enracinement en Ville nouvelle », *Atlas des Franciliens*, Tome 2, INSEE-IAURIF, 2001. [CDU]

- FOUCHIER (Vincent), MIRANDE (Bruno), *Les logements neufs et leur population dans les cinq villes nouvelles d'Ile de France. Une exploitation de l'enquête Ménages 1990-97*, DGUHC, 147 pages, 1999. [CDU 53 536 (1-6)] [Ce travail statistique est une analyse des enquêtes Ménages effectuées par les villes nouvelles sur l'ensemble de leurs logements neufs livrés chaque année. Cette étude propose un cumul de 1990 à 1997. Elle aborde les cinq villes parisiennes dans leur ensemble puis de manière individuelle]

- FOUCHIER (Vincent),*Y a-t-il eu une péri urbanisation autour des villes nouvelles franciliennes entre 1975 et 1996*, SGGCVN, 1998 [MLV : 9366/11.VN ; [CDU 37609 ; IA 40577]

- FRANCE ARCHITECTURE ET URBANISME (Dir.), *Atlas statistique des villes nouvelles d'Ile France, évolution de 1968-1993*. Paris La Défense : MELTT, 1996. 103 p. carte, tab. Graph, ref. biblio, gloss. [Etude réalisée par la Division Observation en collaboration avec la DAEI, le SGVN et la DREIF] [DRE 4184(96), CDU 31789 ; IA 36548 ; MV 7944 ; CP 5363] Le Chapitre 1 est consacré à la population et le chapitre 3 au logement en Ile de France. Ils portent sur les cinq villes nouvelles parisiennes. L'analyse s'appuie sur quatre recensements : 1968, 1975, 1982 et 1990. Elle traite du nombre de logements construits, de la répartition individuel/collectif, du statut d'occupation, de la taille des logements, du poids du parc HLM et de l'évolution du mode de financement (% des logements mis en chantier dans les villes nouvelles entre 1975-1994)]

- GALY (Stéphanie), *Etude comparative des financements du logement*, Noisiel, Epamarne, 1999.38 p. [MV B9619][Etude de l'évaluation de la réglementation concernant le logement social : les aides à la construction neuve, à l'amélioration des logements en accession ou en location, de l'aide à l'acquisition-amélioration].

- GARAUD (Michel), *Ilots sensibles : programme complémentaire 1983*, Paris Région Ile de France, Collection Rapport pour le Conseil Régional d'Ile de France, n°54-83, 1983 [IA 18070, DRE O.IDF.R]

- GARNIER (Jean François), « Villes nouvelles ou banlieues organisées », in *Métropolis*, n°4, mars 1974, p.50-55 [CDU]

- GIRAUD (Michel), *Action expérimentale de la région d'Ile de France en faveur du logement locatif intermédiaire. Phase de candidature*, Paris, Région Ile de France, Collection : Rapport pour le Conseil Régional d'Ile de France, n° b 87-57, 1987. 47 p. [IA 23234 ; DRE O.IDF.RB]

- GIRAUD (Michel), *Action expérimentale de la région d'Ile de France en faveur du logement locatif intermédiaire, Chap. 922-1. Ligne 92. Phase de candidature. Phase définitive*, Paris, Région Ile de France, Collection : Rapport pour le Conseil Régional d'Ile de France n° b 88-138, 1988, 28 p. [IA 25296 ; DRE O.IDF.RB]

- GIRAUD (Michel), *Action expérimentale de la Région Ile de France en faveur du logement locatif intermédiaire. Phase de candidature. Phase définitive*, Paris Région Ile de France, Collection Rapport pour le Conseil Régional d'Ile de France, 1985 [IA 21427 ; DRE O.IDF.R.]

- GIRAUD (Michel), *Répartition d'autorisation de programme. Sous Chapitre 922-1. Budget de 1985. Subventions en faveur du logement social*, Paris, Région Ile de France, Collection : Rapport pour le Conseil Régional d'Ile de France, n°144-85, 1985, 17 p. [IA 21603 ; DRE O.IDF.R]

- GIRAUD (Michel), *Répartition d'autorisation de programme. Sous Chapitre 922-1. Budgets de 1985 et 1987. Subventions en faveur du logement social en application du contrat de plan habitat*, Paris, Région Ile de France, Collection : Rapport pour le Conseil Régional d'Ile de France, n° b 87-50, 1987, 36-5 p. [IA 23208 ; DRE O.IDF.RB]

- GROUPE CENTRAL DES VILLES NOUVELLE (GCVN), *Evolution de la population et du nombre de logements entre les différents recensements 1975-1982-1990 dans les communes de la région Ile de France*, Paris, SGVN, 1994 [MLV : 7702/11.VN ; IA B2435 ; CDU 29276][Cette analyse fait apparaître le rôle primordial des villes nouvelles dans l'accueil de la population et de la construction de logements]

- GROUPE CENTRAL DES VILLES NOUVELLE (GCVN), *Statistiques villes nouvelles au 31-12-84*. Paris, SGVN, 1985. 135 p. Graph. tab, cartes. [IA 9215 (13) ; MV 1151 (84)]

- GROUPE CENTRAL DES VILLES NOUVELLE (GCVN), *Villes nouvelles de France*, Paris, SGVN, 1 doss., fasc. Div., plans, tab. 1991 [Développement économique, foncier et démographique des villes nouvelles] [CDU]

- HAUMONT (Nicole), *Les villes nouvelles françaises*, Paris, CRH, 141 pages, 1997 [CDU 36720] [Cette recherche est basée sur une comparaison de la composition sociale de deux villes nouvelles : Marne la Vallée et Cergy Pontoise. Elle analyse également l'évolution urbaine et sociologique des quartiers]

- IMBERT (Maurice), « Politique de logement, migrations résidentielles et ségrégation sociale des espaces d'habitat : le cas des villes nouvelles », *Villes en parallèle*, n°10, 1986, p.100-111 [CDU]

- INFORMATION CULTURE ET IMMIGRATION, *Note sur l'attribution des logements sociaux*, Paris, 1982. [IA 23652]

- INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA REGION ILE DE FRANCE (IAURIF), *La production de PLA en Région Ile de France de 1978-1983. La localisation par commune des locatifs PLA*, 1986. [MV 471308LO] [Répartition des PLA par commune : 7 communes des villes nouvelles parisiennes sont particulièrement touchées notamment dans les secteurs 1 et 2 de Marne la Vallée. Cette étude souligne aussi le poids important des dotations des villes nouvelles pour les logements aidés]

- INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA REGION ILE DE FRANCE (IAURIF), *Où construire des logements individuels au cours des 10 prochaines années en Région Ile de France ?*, 1977 [IA 9885 ; CDU 9722]

- INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA REGION ILE DE FRANCE (IAURIF), *Problèmes relatifs à un développement de l'habitat individuel en Région Ile de France de 1975-1985*, IAURP, 16 p., 1973 [IA] [Note d'information statistique]

- INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA REGION ILE DE FRANCE (IAURIF), SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN), *Charges foncières des logements en ville nouvelle (Région Ile de France)*, Paris IAURIF, 1978, 2 dossiers, 73 p. + 101 p. [MLV : 1813/08/LO]

- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES (INSEE), « HLM, une vocation sociale contrariée par le manque de mobilité des ménages », *Regard sur l'Ile de France,* n°31, 1996. [CDU]

- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES, « Les migrations résidentielles en Ile de France », *Ile de France Regard*, n°51, 2001 [CDU]

- INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES, « Les villes nouvelles moins attractives », *Ile de France à la page*, n°181, 2000. [CDU]

- JOUSSELIN (Brigitte), BRESARD (Dominique), *La mobilité résidentielle des ménages en Ile de France en 1994*, Paris, DREIF, 133 pages, 1998 [MV 9811/08.LO] [Ce rapport comporte les éléments suivants : caractéristiques des ménages et motivation des choix résidentiels, charges financières, trajectoires, échanges entre l'Ile de France et les autres régions]

- KORSU (Emre), *Les dynamiques d'inégalités et de pauvreté dans les villes nouvelles d'Ile de France*, Rapport, 2001. [IA 42 866 ; CDU 54252] [Ce rapport montre que globalement, les villes nouvelles n'apparaissent pas comme des territoires particulièrement marqués par la pauvreté dans le contexte de la région parisienne]

- KRIEG (Pierre Charles), *Projet régional d'aménagement et révision du schéma directeur de la Région Ile de France*, Rapport CIDF, 1989. [Une partie du dossier est consacré à l'habitat, au foncier et aux mutations sociales] [IA 26000 (0-12) ; CDU 40557]

- KRIEG (Pierre Charles), *Subventions pour la réalisation de zones opérationnelles d'habitat*. Chapitre 922-1, ligne 93, Budgets 1987-1998, Paris, Région Ile de France, 1988. 32 p. [IA 25842 ; DRE O.IDF.RB]

- KRIEG (Pierre Charles), *Subventions pour la réalisation de zones opérationnelles d'habitat*. Chapitre 922-1, lignes 40, 50 9, Budgets 1985-1986, Paris, Région Ile de France, 1988. [IA 25842 ; DRE O.IDF.RB]

- LACOSTE (Gérard); TAISNE (Catherine), « Y-a-t-il une clientèle pour l'accession sociale à la propriété? », *Cahiers de l'IAURIF-supplément habitat*, no 6, oct. 1993.- pp.8-11, tabl., graph., bibliogr.; [IA P.117BIS; CDU]

- LE BRAS (Hervé), CHESNAIS (Jean Claude), « Cycle d'habitat et âge des habitants », *Population*, n°2, pages 269-298, mars-avril 1976 (CDU]

- LECOIN (Jean-Pierre), *Rapport de synthèse sur les caractéristiques et qualité des opérations constituant le programme triennal de 15000 logements individuels en villes nouvelles*, Paris, IAURIF,1977 (juin), 27p.; (Etude faite pour le SGVN dans le cadre du contrat d'assistance technique STU-IAURIF), [IA 10225]

- LEFEUVRE (Marie Pierre), *Les copropriétés en difficulté*, édition de l'Aube, 1999 [CDU 50 669] [La copropriété de l'Ubac (58 logements – zone sensible) est située dans une des communes des villes nouvelles. Le nom n'est pas précisé pour conserver l'anonymat des acteurs]

- LEFORT (Catherine), DEMANGEAT (Daniel), « Les migrations résidentielles en Ile de France », *Cahiers du CREPIF*, n°21, déc. 1987 pages 75-91 [PR 113 ; IA 24 516 ; CDU]

- LELEVRIER (Christine), CORBILLE (Christine), PLICHON (Antoine), GUILLOUET (Jean Jacques), *Atlas des quartiers d'habitat social en Ile de France*, Paris, IAURIF-Préfecture d'Ile de France, juillet 1993, 7 fascicules – photos, tableaux, plans [IA 33 497 ; MLV : B7386/11.UR/1-6] [Etude réalisée dans le cadre de la mission ville. Elle comporte sept volumes départementaux recensant des données statistiques sur 82 quartiers d'habitat social de plus de 5000 habitants en région Ile de France [Seuil minimum pour la CNIL] ayant fait l'objet d'une procédure Politique de la Ville ou répertoriés comme des « quartiers en difficulté » , « sensibles » ou risquant de le devenir. Ce recueil de données fait suite à une première publication en mars 1991 et portant sur les opérations de Développement Social des Quartiers du Contrat de Plan Etat Région 1989-1993. Cette analyse est basée sur les données des recensements 1975-1982-1990]

- LELEVRIER (Christine) (Dir.), *L'accession à la propriété des étrangers en Ile de France. Filière d'accès, regroupements et trajectoires dans quelques quartiers*, IAURIF, 1995 [IA 33261]. [Contexte où s'affirme des mouvements de ghettoïsation à Vauréal. Travail se nourrissant d'une statistique descriptive et d'une approche monographique] **[Fiche de lecture n°8]**

- LELEVRIER (Christine), LAVOREL (Hélène), VINEY (Stéphanie), *Quartiers d'habitat social en Ile de France (synthèse cartographique)*, Paris, IAURIF, 1994 – 120 pages, cartes, graphiques, tableaux [IA 35355 : CDU 527979] [47 quartiers retenus en Ile de France pour des opérations de développement social]

- LELEVRIER (Christine), PLICHON (Antoine), NOYE (Christophe), BOUDET (F.), PENIFAURE (Nicole), RAGU (D.), SEGUY (Marlène), GUILLOUET (Jean Jacques), *Les opérations de développement social - Atlas des 47 quartiers*, Paris, IAURIF, Mars 1991. Tab. Carto. [IA 29186 ; CDU 25115 ; MV G6492/11.UR] [En 1990, seule la ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines, avec la commune de Trappe-Quartier des merisiers, est comptée dans les 47 quartiers DSQ d'Ile de France en France]

- LOUCHART, Philippe (Dir.); LIAGRE, Marie-Odile (Dir.), *Atlas des franciliens, Tome 2 - Logements*, IAURIF- INSEE, 2001 [IA 42049(2); CDU 52345(2)] [Atlas abordant notamment les caractéristiques des logements en Ile de France. Il propose une comparaison entre les recensements de 1990 et de 1999]

- LUCAS (Anne-Marie); MARINGE (Jacques); ODDOU (Jean), *Etude des flux internes au sein du parc logements récent de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise*.- Paris, TMO consultants, 1976.- 75 P. + annexes, tabl.; (Etude faite pour le compte de l'EPACERGY) [CP 796; MV 1728; CDU 8509; IA 9474] [Enquête ayant pour objectif d'évaluer la mobilité potentielle des habitants de logements neufs de la ville nouvelle, ainsi que l'implantation éventuelle des habitants désirant changer de logement (principalement dans les trois nouveaux quartiers: Eragny, Hautil et Puiseux)]

- MADAULE (P.), *La maîtrise de la croissance urbaine par la création des villes nouvelles*, Conseil économique et Social, 3 volumes : 77 pages, 7 pages, 13 pages [IA 2578 (1-3)]

- MASSOT (André), « Evolution de la valeur des logements dans les villes nouvelles d'Ile de France », *Cahiers de l'IAURIF*, Supplément Habitat, n°27, juillet 2000. p.20-30 [IA P.117 bis ; CDU]

- MASSOT (André), « Evolution de la valeur des logements dans les villes nouvelles d'Ile de France », *Cahiers de l'IAURIF, Supplément Habitat*, n°27, juillet 2000 [IA, CDU]

- MASSOT (André), « Les ventes de logements sur le marché de l'occasion dans les villes nouvelles d'Ile de France », *Cahiers de l'IAURIF, Supplément Habitat*, n°22, novembre 1998 [IA, CDU]

- MASSOT (André), *La construction de logements au 6ème plan - Note de travail interne*, Paris, IAURIF, 1976, 22 p. [IA 9357]

- MASSOT (André), *La construction des logements individuels au cours du 6ème plan*, Note interne, IAURIF, 45 p., 1976 [IA 9357 ; MV 1339/08.LO] [Bilan de la construction de logements au cours du 6ème plan (1971-1975) en Ile de France et dans les cinq villes nouvelles parisiennes : volume de logement achevé selon le type (individuel-collectif), le mode de financement, la nature du maître d'ouvrage et la localisation].

- MASSOT (André), *Les occupants des logements neufs en Ile de France*, Paris, IAURIF, 1996 – 77 pages, tableaux [IA 37 800]

- MASSOT (André), *Les ventes de logements d'occasion dans les villes nouvelles d'Ile de France 1993-1995 (1). Synthèse (2)*, IAURIF, Paris, Rapport, 535 p. + 8 p., 1999 [MV 9731/11.VN ; IA 40912 ; CDU 51205 (1) et (2) , DRE 8726 (1) et (2)] [Cette étude repose sur un échantillon représentatif d'extraits d'actes notariés concernant la vente de logement d'occasion en ville nouvelle. Il aborde les thématiques suivantes : financement des logements, morphologie, inscription urbain, origine. Les résultats attirent attire l'attention sur le phénomène des migrations internes].

- MASSOT (André), SOULIGNAC (Françoise), *La demande de logements sociaux en Région Ile de France, Note de synthèse*, IAURIF, 1995. 15 p. [IA 37 151 ; MV 82299/08.LO] [Source statistique : Enquête Nationale Logement + Fichiers préfectoraux / Objet : Demande de logements sociaux émanant de locataires et de propriétaires : analyse de la demande]

- MAUMEJEAN (Gérard), *Charges foncières-logements en villes nouvelles* (Région d'Ile-de-France), IAURIF, 1978.- 100 P., tabl. [CDU 39341][Le présent document est constitué d'annexes venant compléter le rapport sur les charges foncières et les logements en villes nouvelles de la région Ile-de-France. Il aborde, pour chaque ville nouvelle, le contenu des conventions de cession et des contributions annexes, et renseigne sur le niveau de la charge foncière, le transfert de certains coûts ou l'incidence fiscale de la TVA. Il présente, en dernier lieu, les fiches des opérations étudiées]

- MERLIN (Pierre), « Bilan provisoire de l'expérience des villes nouvelles françaises », *Le Moniteur des travaux public et du bâtiment*, 18/04/1987 [CDU]

- MERLIN (Pierre), « Où en sont les villes nouvelles ? », *Le moniteur des travaux public et du bâtiment*, n°19, 1983, p.50-54. [CDU] [Bilan des villes nouvelles 10 ans après leur lancement]

- MERLIN (Pierre), *L'aménagement de la Région parisienne et les villes nouvelles*, *Notes et Etudes documentaires,* n°4677-4678, 212 pages [IA 17 441 ; MV B 3384]

- MERLIN (Pierre), *Les villes nouvelles*, Paris, P.U.F., 2ème édition, 1972, 380 pages. [IA 3204 : CDU 2670]

- MERLIN, (Pierre), *Propositions pour l'Ile de France*, Saint Denis, PUV, 161 pages, 1990 [MV B7571/09.RP ; CDU 25247 ; IA 27415 (3/1-2)]] [Ce travail aborde la politique du logement et présente des données démographiques]

- MILLIER (Jean), « Le Schéma Directeur de la Région Parisienne », *Vitalité française*, n°482, pages 125-142, 1966 [IA T.1792]

- OUVRAY (Christian), *Les villes nouvelles comme solution au problème du logement des classes laborieuses*, Paris : U.P. 6, 1973, 58 p. [document indisponible]

- PAIRA (René), « Le logement », *Bulletin d'information de la Région Parisienne - Les villes nouvelles*, juin 1971, n°3 spécial, pages 21-23 [IA]

- PETITOT (Dominique), *Taille des logements d'une ville nouvelle*, Paris, IAURP, 1967, 15 p. [IA 2622]

- POMMELET (Pierre) « Un projet pour l'avenir, un avenir pour les villes nouvelles », *Cahiers de l'IAURIF*, n°87-88, pages 30-37. [IA]

- ROBERT (Jacques), « Bilan de la politique des villes nouvelles en Région Ile de France .182», in *Métropolis* 84, (Symposium International des Grandes Métropoles), Paris du 10 au 12/10/1984. IAURIF, 1984, p.215-225 [CDU]

- ROBIN (Nelly), *Villes nouvelles et intégration spatiale des familles maghrébine en Ile de France*, Paris, Orstom, 280 pages, 1994 [IA 36060 ; CDU 31173]

- SAGOT, (Mariette) (dir.), BURRICAND, Carine (Dir.), *Atlas des franciliens, Tome 3 - Population et modes de vie*, IAURIF-INSEE, 2002 [IA 42049(3); CDU 52345(3)] [Atlas abordant notamment les caractéristiques socio-démographiques des ménages (âge, revenus…) et la mobilité résidentielle. Il propose une comparaison entre les recensements de 1990 et de 1999]

- SALMON LE GAGNEUR (Guy), « Les villes nouvelles dans le 6ème plan », *Bulletin d'information de la Région Parisienne - Logement et ville nouvelle*, 8 décembre 1972, elles [IAURIF]

- SECRETARIAT GENERAL DES GRANDES OPERATION URBAINE (SGGOU), *Les villes nouvelles d'Ile-de-France. Population, logements, taille des ménages de 1968 à 1999*. Vol. 1 : résultats certifiés du recensement général de la population de 1999. Vol. 2 : synthèse, recensement général de la population de 1999, Paris-La Défense : MELT/DGUHC, 2000.- 193+27 P., tabl CDU 52154(1-2) ; IA 41850(1-2) ; DRE 9071(1-2) ; MV 9558(1-2) ; CP 6898(1-2)

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN)*, Applications aux communes des villes nouvelles des dispositions relatives à la diversité de l'habitat*, Rapport, 1997 [Tableau 1 : Nombre et % de logements sociaux (accession et location) au 1er janvier 1995 ainsi que nombre et % de bénéficiaires d'aides personnelles pour les communes sur les 9 villes nouvelles / Tableau 2 : Application des dispositions de l'article L301-3-1 du Code de la Construction relatif à la diversité de l'habitat sur les 9 villes nouvelles.] [CDU]

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN), *Etude sur le logement de type PLA*, 1994 [MV 7566] [Cf Club Logement : document annexe aux réunions / La question centrale de ce rapport est de savoir comment est-il possible de remédier à la mise à l'écart d'une certaine population par PLA. Ce rapport étudie les mécanismes de ce mode de financement]

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN)*, Evolution de la population et du nombre de logements entre les différents RGP 1975-1982-1990 dans les communes de la Région Ile de France*, Rapport, 1994 [Cette étude montre le rôle important des villes nouvelles dans l'attractivité de l'habitat et de la population] [CDU]

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN), *Les charges foncières des logements en villes nouvelles*, Paris, SCVN, 1980, 18 p., 1980 [MV 4013] [L'analyse de la charge foncière pratiquée en ville nouvelle a été centrée sur deux aspects: l'aspect "prix de revient"" - coût de la viabilité secondaire et tertiaire - et l'aspect "prix de cession" - prix demande par l'aménageur au constructeur].

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN), *Les charges foncières des logements pratiquées en 1979 par les établissements publics d'aménagement des villes nouvelles*. Analyse des fiches périodiques d'information sur les charges foncières logements, Paris, SGVN, 1980, 37 p. tab., graph. [L'analyse proposée dans ce document consiste essentiellement à comparer les charges foncières pratiquées par catégorie de logements dans les villes nouvelles, en fonction des densités et à limite de prestations similaires. [MV ; IA 14564 ; IA 14564]

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN), *Les villes nouvelles de France*, Paris, SGVN, 1991, 1 dossier, cartes, tableau [MLV : 4787/11.VN]

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN), *Lotissements de maisons individuelles en villes nouvelles*, Paris, SGVN, 1979 [IA 12697]

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN), *Note relative aux projets de conventions triennales de développement des villes nouvelles*, Paris, groupe central des villes nouvelles, 1985.- 4 P. [DRE T.1075]

- SECRETARIAT GENERAL DES VILLES NOUVELLES (SGVN), *Statistiques des villes nouvelles, mise à jour annuelle 1974, 1976-1982, 1984-1986*, Graph., cartes, tab., [CDU]

- SUDOUR (Laure), « Les villes nouvelles devant leur avenir », in *Etudes*, vol. 366, n°1, janvier 1987, p.29-43 [IA] [Essai d'un bilan de réalisation des neufs villes nouvelles françaises. L'habitat est l'un des points traités]

- SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DE CERGY PONTOISE, *Position de Cergy parmi les cinq villes nouvelles d'Ile de France*, Cergy Pontoise, SAN-Cergy, 1997. 4 p. tab. [CP 5942] [Synthèse du document « Atlas statistiques des villes nouvelles d'Ile de France, évolutions 1968-1993. Cette analyse aborde l'emploi, le logement et la composition sociale de la ville nouvelle : le parc de logement est dit le plus équilibré des villes nouvelles parisiennes malgré un déséquilibre social avec une sur-représentation des employés et des ouvriers et une sous représentation des cadres]

- TAISNE (Catherine), *L'habitat individuel en Région parisienne : analyse statistique de la construction de logements individuels de 1968 à 1974*, IAURP, 26 p., 1975 [Analyse statistique portant sur l'Ile de France. Sont traités successivement l'évolution régionale de la construction, la répartition géographique, la taille des opérations, le secteur de financement et la place du concours international de maisons individuelles. La place de ce type de logement dans la production des villes nouvelles est nettement abordée dans le 7ème plan] [CDU]

- TAISNE (Catherine), LALLEMAND (Marie Alice), *L'habitat individuel en région parisienne : les occupants du parc individuel et les candidats à ce type d'habitat en 1973*, IAURIF, 44 pages, 1973. – Tab. + Graph. [MV 2038/08 ; IA 8239 (2) ; CDU 8358]

- TAISNE (Catherine), *Production de PLA*, rapport de synthèse, 1987, IAURIF [CDU]

- TMO CONSULTANT, *Etude sur la mobilité des habitants de Saint Quentin en Yvelines*, *Note de synthèse*, Paris, TMO Consultant, 1978, 32 p. [IA 14 519 ; MV 1856 (1-2)]

- VAN (Annie), *Politique de l'habitat et problématique sociale : rapport intermédiaire*, Lieusaint, AFVN, 12 pages, 1993 [CP 5 680]

- *Villes nouvelles de France. Cergy Pontoise. Evry. Les Rives de l'étang de Berre. L'Isle d'Abeau. Marne La Vallée. Melun Senart. Saint Quentin en Yvelines*, Paris : Premier Ministre , Ministère de l'équipement, des transports et du logement , Groupe central des villes nouvelles, 1998 [Service de documentation de la DIV] [Dossier sur les villes nouvelles de France composé de plusieurs documents : un bilan 1997 sur les études et recherches sur les villes nouvelles, documents statistiques de 1998 concernant les données essentielles sur l'évolution des villes nouvelles, l'allocution prononcée par Jean-Eudes Roullier le 26 janvier 1998 en l'honneur des voeux du Groupe Central des Villes Nouvelles]

- VOLDMAN (Danièle), « Les origines des villes nouvelles de la Région Parisienne » (1919-1969), *Cahiers de l'Institut du Temps Présent*, n°17, 105 pages [CDU ; IA]

3-5) Travaux portant sur l'architecture et la vie sociale dans l'ensemble des villes nouvelles

- « Construire la rue, logements sociaux dans les villes nouvelles », in *Architecture d'Aujourd'hui*, n°196, avril 1978, p. 50-68 [CDU]

- « L'habitation, les villes nouvelles innovent-elles ? », *n° spécial 44*, avril 1972, pages 1-46

- ABRAM (J.), Gross (D.), *Bilan des réalisations expérimentales en matière de technologies nouvelles*, PUCA Bilan thématique, 1982 [MV B3646/08.LO] [Des Bilans sont menés sur Elancourt à Cergy Pontoise, à Evry et au Vaudreuil.]

- ATEN, *Le vécu de l'architecture. La Noiserais (Ciriani) et Les Arcades (Bofill)*, Paris, Plan de Construction, 1985[IA 26811 ; CDU 24739]

- BARBE (Bernard), DUCLIN (Alain), *Le vécu des opérations d'architecture de qualité*, Paris, ATELIER TEL, 1989. 85 p. [Terrains d'études : Courcouronnes 1 à Evry et le Théâtre de Bofill à Marne la Vallée.] [DRE 5811]

- BARTHEZ (J.C), *Espace social et ville nouvelle*. Paris, 1972, 2 vol. [IA 6449 (1-2)]

- BAUER (Gérard), *Evaluation de la qualité architecturale des ensembles de maisons édifiées dans la ville nouvelle de Cergy Pontoise entre 1971 et 1990*, Codra-EPA-Cergy, juillet 91 [CP]

- BELIN (M.A), LEBAUME (E.), LAGNEAU (M.), RUTTE (A.), *Réalisations expérimentales : 400 expérimentations dans l'habitat*, 1981. [Les réalisations s'étant déroulées en ville nouvelle sont reprises et détaillées comme le Palacio d'Abraxas à Noisy le Grand et le Mandinet à Lognes à Marne la Vallée ou les Bergerette à Eragny à Cergy Pontoise…] [CDU]

- BIZOUERNE-CESCAU (Annick), *Innovation architecturale et logement social : le cas des Arènes de Picasso à Marne la Vallée*, Paris, CSUIEP, 1987 [MV 5 393]

- BLANCHET (Maryse), *Représentations et images du quartier du Luzard*, Paris, fondation Royaumont, 1982.- 157 + 4 P., cartes, ann.; (Etude réalisée pour le compte de l'EPAMarne). [MV 3330 (4); CDU 14986] [Cette étude constitue l'un des volets de l'enquête menée auprès des habitants de trois quartiers de la ville nouvelle de Marne la Vallée. Etant donné l'étendue du quartier du Luzard les attitudes des habitants et l'image qu'ils ont de l'ensemble différent selon leur situation géographique dans le quartier, en fonction de la qualité architecturale, de la proximité des équipements ou au contraire du manque de commerces de proximité, de la mauvaise réputation de certains îlots, et du fait que le quartier soit encore partiellement inachevé.]

- BORIES (Yves) *Un nouveau type urbain: la ville nouvelle de Marne la Vallée. Les phénomènes d'appropriations, enjeux et stratégies communales*, Mortcerf, CAUE-77, SD.- 83 P., plans, fig., ill. [MV B5594] [Etude d'appropriation de l'espace extérieur dans des opérations des logements individuels en copropriété. Comment permettre des phénomènes inéluctables de modifications dues à l'usage de l'habitat en maintenant une unité architecturale, en assurant une gestion de l'espace et en évitant au maximum les conflits possibles ? On propose ici une réflexion à partir d'une analyse des réalisations à Emerainville, en ville nouvelle de Marne la Vallée.]

- CALDONCELLI-VIDAL (Vittorio), FERRIERE (Jacques), GRUSON (François), *Architecture du logement et image de la ville . La ville comme figure urbaine. L'exemple des villes nouvelles*, Plan de Construction et d'Architecture, 1992. 296 p. [CDU 27817 ; PCA C198]

- CETAS, *Les nouveaux ensembles pavillonnaires dans la Région Ile de France. Le vécu des habitants*, Paris, SREP, 1977, 52 p. [MLV : 1349/08/LO]

- CONTAT (Serge), « La qualité villes nouvelles », *Les Cahiers de l'IAURIF*, n°94, septembre 1990, pages 29-42 [Cf Club Logement] [CDU]

- DEHIER (Gérard), *l'Arche-GUEDON, une nouvelle urbanité. Le quartier en mouvement dans les images de la ville*, Paris, fondation Royaumont, 1982.- 254 P., tabl., cartes, ann.; (Etude réalisée pour le compte de l'EPAMarne). [MV 3330(3); CDU 15018] [Analyse des relations des habitants du quartier de l'Arche Guédon à Marne la Vallée: intégration, satisfaction par rapport à l'architecture et aux équipements, rapports de voisinage. Cette étude s'insère dans une enquête menée auprès des habitants de trois quartiers de la ville nouvelle: Mont d'est, le Luzard et l'Arche Guédon].

- DUTHILLEUL (Jean Marie) Dir., *Les concours en question à partir de l'expérience des villes nouvelles française, Choix des concepteurs en villes nouvelles*. Journée d'étude à Saint Quentin en Yvelines, 26 septembre 1980, SGGCVN. 42 p. [IA 14561]

- ENQUIST (Phil), « une ville nouvelle devient une grande cité », *Vivre en Val d'Oise*, n°39, septembre-octobre 1996 pages 58-62 [document non disponible]

- GRAVELAINE (Frédérique de), « Les Côteaux de Maubuée : le premier projet urbain » , *Ville Architecture*, n°2, juin 1996b, pages 7-9 [CDU]

- GRAVELAINE (Frédérique de), « Lognes : pièce urbaine et dégradation sociale », *Ville Architecture*, n°2, juin 1996b, pages 12-13 [CDU]

- HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Henri), *Habitat et pratique de l'espace. Etude des relations entre l'intérieur et l'extérieur du logement*. Paris, ISU, 1973, 180 p. [IA 6164 ; MV 2400 ; CDU 7618]

- HOUBEN (Sophie), *Etude socio-urbanistique d'un centre ville de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, le centre Saint-Bonnet de Villefontaine, espace vécu-espace perçu*, maîtrise de géographie, 1996, 113 p. [Monographie] [IA]

- IMBERT (Maurice), LAGREE (Jean Charles), *Evry 3, Les Epinettes, De l'espace projeté à l'espace vécu*, CESP, 1981. [document non disponible]

- INSTITUT DE RECHERCHE EN INFORMATIQUE ET ECONOMIE, « Les conditions de mise en route et de commercialisation des opération » du concours international de la maison individuelle, Paris, IRIEC, 1973. 72 p. [IA 824]

- LECOIN (Jean Pierre), *Rapport de synthèse sur les caractéristiques et qualités des opérations constituant le programme triennal de 15 000 logements individuels en villes nouvelles*, Paris, IAURIF, 1977, 27 p. [IA 10225]

- LEGER (Jean Michel), « Du brouillage dans l'image », *Urbanisme*, n°301 [CDU]

- LEGER (Jean Michel), ALTAMIRANO (Aldo-José), PIERSANTI (Gilda), NICOLINO (Eliane), *Les villes nouvelles d'Ile de France, Images sociales et Identités*, Paris IPRAUS, 168 pages 1998. [CDU]

- LEGER (Jean Michel*), Dernier domicile Connus, Enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*, Edition CREAPHIS [CDU]

- MISSONNIER (Catherine), WIEL (Bernard), *Ville nouvelle de l'Isle D'Abeau, quartier de Saint Bonnet. Espaces extérieur et leurs usages*, Paris, 55 p. [CDU 16550]

- MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS, n°68, « Innovation dans la ville nouvelle », 20 novembre 1971[CDU]

- PLOEGAERTS (Léon), « Les villes nouvelles françaises et l'innovation urbaine. Esquisse d'un bilan », in Jean Eudes Roullier (éd.) *25 ans de villes nouvelles en France*, Paris, Economica/DAEI, 1989, pages 3-26 [CDU 21938 ; IA 27498]

- SIRAN (Jean Louis), *Les nouveaux Villages*, CSTB, 1978. [Cette approche ethnologique a pour objectif de comprendre les pratiques et les représentations de nouveaux habitants ayant pour la plupart quitté Paris pour s'installer en périphérie. L'un des terrains d'étude se situe à Cergy Pontoise, dans la commune de Vauréal.] [CDU]

- THOMAS (Luc), PELE (Gérard) et alii, « Evry, concours d'aménagement urbain », *Cahier de l'IAURIP*, vol. 31, avril 1973. 116 p. - Concours lancé en 1971 pour le quartier d'Evry I. Ce concours concerne la conception et la réalisation. Il porte sur 7000 logements et 25 000 m² d'équipements. Les 1000 premiers logements ont été mis en chantier en 1973 par le projet vainqueur (UCY) présentant des logements avec terrasses formant des pyramides - [CDU]

- VIEILLARD-BARON, « le risque de ghetto dans l'agglomération parisienne », *Acta Géographica*, n° 89, mars 1992, p. 3-30 [CDU]

- YOTTE (Yannick), *Mont d'est: un quartier de Marne la Vallée, centre urbain et centre régional. Représentations et images du quartier, confrontation conception/usage*, Paris, fondation Royaumont, 1982.- 207 P., cartes; (Etude réalisée pour le compte de l'EPAMarne). [MV 3330(2); CDU 15029] [Cette étude cerne à partir d'interviews la représentation et l'image que les habitants du Mont d'Est ont de leur quartier, conçu comme centre urbain et comme centre régional. Leur degré de satisfaction et d'adaptation est analysé dans les relations à l'architecture initiale, à l'environnement, aux services offerts, et à l'évolution du quartier.]

3-6) Mémoires et thèses réalisés sur le thème du logement en ville nouvelle

- ABALEA (André), *Les nouveaux zonards. Adaptation et marginalité en ville nouvelle et banlieue*, DEA sous la direction de M. Roncayolo, Paris X, 1990

- BARTHELEMY (Catherine), *Les familles noires africaines de Marne la Vallée*, Mémoire de maîtrise, Université Paris I Sorbonne, 157 pages, 1990. [MV 6 217 ; IA 29 188] **[Fiche de lecture n°10]**

- BAUGE (Sébastien); FELDER (Arnaud); DIR (Amel); NONET (Cathy); VALIERE (Nathalie), *L'intercommunalité et l'exercice de la compétence habitat dans l'agglomération nouvelle de Cergy-Pontoise*, Créteil: Paris XII, 1999.- 105 p., tabl. (DESS d'urbanisme et gestion des villes - Institut d'Urbanisme de Paris Université Paris XII, Créteil - Directrice d'étude : Esposto Michèle (Beture Conseil) [CP 6747]

- BERNARD (Henri), *La création de la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau des origines à 1975*. Sous la direction de Jean LABASSE, Thèse de géographie, Lyon 2, 1977 [Lyon 2]

- BOUCHER (James), *Croissy Beaubourg - Une commune de la ville nouvelle de Marne la Vallée*, DESS sous la direction de A. Guillerme, IFU 1992

- BOUREZ (Roseline), *Etude des spirales de dégradation dans les quartiers défavorisés. Exemple de quartiers situés en villes nouvelles de la banlieue parisienne*, mémoire de DEA en Géographie Urbaine, Dir. P. Claval, Université Paris IV, La Sorbonne [CREP DA 9 502 / Centre de Recherche sur l'Habitat]

- BREVET (Nathalie), *Territoire d'une monographie éclatée, Apollonia, Bailly Romainvilliers, Val d'Europe*, DEA sous la direction de Michèle Jolé, Institut d'Urbanisme de Paris, 2000. 51 pages, annexes + cartes.

- BRUNEL (Elisabeth), *Marne la vallée : une enclave ethnique en voie de formation ?*, Mémoire de maîtrise, Noin (D.) Dir., Guillon (M.) Dir., Institut de géographie, Paris I, 1990. [MV 6 152 ; IA 28 593] **[Fiche de lecture n°11]**

- CAMPAGNAC (Elisabeth), DOURLENS (Christine), *Le rôle de l'Etat et des collectivités locales dans la planification et l'aménagement urbain - Un exemple : les villes nouvelles parisiennes,* Grenoble, Thèse, 1975 [Ce travail de recherche comporte entre autre des éléments concernant le financement des logements en ville nouvelle et leur évolution socio-démographique durant la période 1968-1973. Pendant ces six années, la construction de HLM est très importante (45%) mais les auteurs font l'hypothèse que cette proportion devrait diminuer par l'arrivée d'autres acteurs qui contribueraient à diversifier les logements construits en ville nouvelle. Au niveau socio-démographique, les auteurs montrent que la part des ouvriers diminue au profit des cadres moyens et des employés. Les villes nouvelles accueillent donc « une couche nouvelle de population ».]

- DENIS (Nathalie), *La population des villes nouvelles de la région parisienne*, sous la direction de Léon BUQUET, Département de sciences économiques, Paris 1, 1977 [Paris 1]

- FARIN (Patricia), DENIS (Nathalie), *Une 1ère restructuration du centre ville de Maurepas, ancien quartier de la ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines*, DESS sous la direction de M.F. Gribet, Paris VIII, 1990

- FLEUREAU (Olivia), *La production des zones d'habitat, étude détaillée d'un exemple : les premiers quartiers de la ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines*, Thèse, Paris 8, 1979. 565 p. + 65 p. [IA 13029]

- FRERET (Patricia), *Les conséquences du prêt à taux 0 sur un espace urbain à travers l'étude des comportements des promoteurs et des banques*, Mémoire sous la direction de François Ascher, Institut Français d'Urbanisme, 1996. [Ce mémoire porte sur la ZAC du Centre Ville de Bussy Saint Georges et s'intéresse à la perception des promoteurs et des élus du Prêt à taux 0. Il aborde également les conséquences du PTZ au niveau local.]

- LACOSTE-NAVAILLES (Michel), Meyer (Jean Louis), *L'urbanisme concerté dans les villes nouvelles de la région parisienne et les promoteurs privés*, DESS Sciences économiques, Université Paris 1, 1975 sous la direction de Antoine Osmont, 1986

- LE BERRE (Armelle), *Les incidences des politiques du logement sur la ségrégation : l'exemple de la ville de Trappes (Saint Quentin en Yvelines)*, mémoire de maîtrise sous la direction de M. Cuvelier, Paris IV, 1993

- LE JOUAN (Elise), *La mobilité résidentielle des bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro en Région Ile de France*, Rapport de stage de DESS sous la direction de Férial Drosso effectué à la DREIF. Institut d'Urbanisme de Paris, 2002. [Cette étude s'intéresse aux bénéficiaires du Prêt à Taux 0 (composition des ménages, origine-destination, décohabitant ou locataire du parc HLM…) et à leur logement (type de logement…) sur une période de deux ans : de 1998 à 2000. Elle a été réalisée sur la base du fichier détaillé du PTZ issu de la Société de Gestion du Fond de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (SGFGAS). Les données portent sur Paris, et les départements de la petite et la grande couronne. Les villes nouvelles ne sont pas traitées en tant que territoire spécifique mais le rapport comporte quelques réflexions à leur sujet : *« Les anciens locataires de HLM globalement ont tendance à s'orienter vers l'Est de la région Parisienne, en Seine et Marne et en Seine Saint Denis pour de grands logements et pour des maisons individuelles (…) Les villes nouvelles de Sénart et de Marne la Vallée jouent un rôle indéniable dans le développement du prêt à taux 0* »].

- MADIOT (Caroline), *Acquérir un logement d'occasion à Marne la Vallée. Les acquéreurs occupants récents à Marne la Vallée : leur logement et leur degré de satisfaction*, mémoire DESS, Institut Français d'Urbanisme, 1998 [Enquête par téléphone sur les acquéreurs des logements d'occasion. Les acquéreurs seraient indifférents à l'identité ville nouvelle]

- ONANA (Jean Baptiste), *Programmation de logement et phénomène de concentration des populations immigrées en ville nouvelle : le cas de Marne la Vallée*, Mémoire de DEA, en Urbanisme et Aménagement, Dir. J. Steinberg, Institut d'Urbanisme de Paris, Paris XII, 1990 [MV 6 766 ; IA 30 984 ; IUP DEA 517] [Ce mémoire porte sur la politique de programmation des logements et sur ses conséquences socio-démographiques. Selon l'auteur, la programmation, même si elle participe au phénomène de concentration n'est pas l'unique entrée pour comprendre ce phénomène : le mécanisme des APL, les pratiques du logement des immigrés et la réglementation de l'immigration en France entrent aussi en jeu.] **[Fiche de lecture n°13]**

- PAUVERGNE (Claire), *Distances Sociales, distances Spatiales à Marne la Vallée*, Mémoire de maîtrise sous la direction de Antoine Haumont, UER géographie, Paris VII 1991.[MV 6 350] [Analyse de la répartition spatiale et sociale de la population à Marne la Vallée en fonction du type de logement et du quartier. L'auteur s'appuie sur les recensements de la population de 1982 et sur les enquêtes ménages]

- PEBARTHE (HELENE), *Les copropriétés dégradées dans la ville nouvelle de Marne la Vallée. L'exemple du Val-Maubuée*, Noisiel : EPAMarne, 09/1997.- 141 P., tabl., cartes; (Mémoire de maîtrise sous la direction de pierre merlin, professeur à l'université de Paris I), [MV 8764] **[Fiche de lecture n°12]**

- PEREZ (Isabelle), *Les quartiers dégradés : Saint Quentin en Yvelines*, maîtrise sous la direction de Pierre Merlin, Paris VIII, 1992

- ROBIN (Nelly), *Villes Nouvelles et intégration spatiale des familles maghrébines en Ile-de-France*, sous la direction de Gildas SIMON, Université de Poitiers, département géographie, 1991 [CDU 31173]

- STUTTER (Nadine), *Marne la Vallée, identité territoriale et concertation des acteurs*, Mémoire de DESS « Communication, politique et animation locales » Paris 1, 1992. [Cette étude ne porte pas sur le logement mais situe les villes nouvelles dans un contexte de changement où les orientations se modifient. Au début des années 80, les subventions de l'Etat diminuent nettement. Les Etablissements Publics d'Aménagement doivent vendre. Vendre des terrains aux entreprises mais aussi vendre des logements. En matière de logement, les objectifs qualitatifs sont réaffirmés.]

- THOMASSET (Nicolas), *La mixité sociale à Marne la Vallée, les quartiers du Pavé Neuf et du Champy*. Université de Marne la Vallée, 2002. [MV] [Les résultats de cette étude montrent que la diversité des financements ne se traduit pas par une occupation sociale hétérogène (Pavé Neuf) qui peut être contrariée par les politiques d'attribution des bailleurs. Cette étude compare les modes de financement et les occupations sociales pour repérer les quartiers peuplés par des logiques de bailleurs]. **[Fiche de lecture n°16]**

- VERDECCHIA (Roberto-Carlos), *Apollonia, « ensemblier urbain***,** DEA sous la direction de Jean Claude Driant, Institut d'Urbanisme de Paris, 2000. annexes + cartes

- VOGEL (Pierre), *Le nouveau village français et son idéologie*. Paris, EHESS, Thèse de 3ème cycle, 1979, 2 vol. [EHESS]

3-7) Numéros spéciaux sur les villes nouvelles

- *Ile de France au futur*, « Villes nouvelles », n°4, sept., 1991, p.3-6 [CDU]
- *Les Cahiers de l'IAURIF*, « Villes nouvelles d'Ile de France », n°87-88, janvier 1989
- *Les Echos*, « Villes nouvelles, innover pour mieux vivre », supplément, au n°11011, 1972, 88 pages.
- *Promotion*, « Les villes nouvelles 10 ans après, n°99, 1976
- *Regard sur la France*, n°spécial, « Villes nouvelles de la Région Parisienne », 373 pages, 1975
- *Technique et architecture*, « Villes nouvelles de la Région Parisienne », n°spécial 5, novembre 1970, 115 pages
- *Technique et architecture*, « Villes nouvelles de la Région Parisienne », n°spécial 301, novembre-décembre 1974, 126 pages
- *Technique et architecture*, « Villes nouvelles de Province », n°spécial 302, novembre-décembre 1975, 126 pages
- *Perspectives*, « Pour ou contre les villes nouvelles », n°1410, 4 décembre 1975
- *Urbanisme*, « 20 ans après », 1990
- *Urbanisme*, « Villes nouvelles en France », pages 85-106, 1982
- *Urbanisme*, « Villes nouvelles françaises », n° spécial 114, mai 1969 pages 1-86
- *Urbanisme*, « Villes nouvelles », n°301, 1998

3-8) Bibliographies existantes sur les villes nouvelles

- IAURIF*, Bibliographie sur les villes nouvelles de la Région Ile de France*, Paris, IAURIF, 1981. 9 vol. 60 p., 49 p., 27 p., 51 p., 23 p., 19 p., 24 p., 49 p., 78 p. [MLV : 2993/11.VN]

- MERLIN (Pierre), *Bibliographie sur les villes nouvelles françaises*, Laboratoire Théorie des Mutations Urbaines en Pays développé, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989 [EPAMLV – 5682/11/1] [Bibliographie rétrospective et partiellement commentée 1960- Fin 80. Conception des villes nouvelles – Moyens de réalisation – Résultats des villes nouvelles – bibliographie portant sur les neufs villes nouvelles et sur chacune d'elle. 1000 références.]

- *Urbanisme*, n°301, « Villes nouvelles de France ». [Bibliographie portant sur la période de 1968 à 1998. Chapitres thématiques : cadre institutionnel – Population (Démographie, sociologie) – Activité : économie- emploi – Transports et infrastructures – Environnement et occupation du sol – Planification régionale et urbaine – Mise en œuvre des villes nouvelles : suivi et bilans – Urbanisme opérationnel – Habitat, Logement – Equipement public – Repère urbain, Art, Architecture, Patrimoine – Information, Promotion et communication.. Bibliographie générale et par ville nouvelle portant sur les neufs villes nouvelles..2000 références]

- LEGER (Jean Michel), ALTAMIRANO (Aldo-José), *Les villes nouvelles d'Ile de France, Image sociale et identité*, 1997. [Bibliographie en annexe portant sur le thème de l'architecture, de l'image et de la vie sociale en ville nouvelle]

- ACADIE, *Revue de la littérature et Capitalisation bibliographique : les villes nouvelles en Ile de France ou la fortune d'un malentendu* / « La place des villes nouvelles dans le système métropolitain francilien », 2001-2002. [Bibliographie de 1965 à 2000 Histoire politique des villes nouvelles. Pas de distinction entre les cinq villes nouvelles]

IV - TRAVAUX PORTANT EXCLUSIVEMENT SUR LE LOGEMENT A MARNE LA VALLEE

- *11ème plan, 1994-1998*, EPAMARNE, Noisiel, document non daté. [MV] [En termes quantitatif, la construction de logements a été satisfaisante durant la période précédente (1989-1994) et dépasse les objectifs fixés : 21% des logements construits sont des individuels, et 79% des collectifs. 60% sont en location et 40% en accession. 35% des logements sont aidés. Le 11ème plan propose un mode de répartition pour le plan suivant : 1/3 individuel et 2/3 collectifs. 40% aidés en locatif et en accession / 40% en intermédiaires locatifs et accession et 20% de non aidés]

- *12ème plan, Marne la Vallée,* EPA de la ville nouvelle de Marne la Vallée, 1998, Noisiel [MV 9394]

- *7ème plan, programme d'actions prioritaires (1976-1980)*, EPAMARNE, 1976-1980 [MV] [Plan axé sur Marne la Vallée. Le 7ème plan contient une analyse critique de la période précédente et notamment des causes expliquant l'échec relatif des objectifs quantitatifs : le marché immobilier est en crise depuis 1973 : les projets sont gênés par une lenteur administrative, les grands équipements sont en retard et le marché du logement se développe en périphérie. Pour équilibrer de son parc de logement Marne la Vallée doit favoriser l'offre de logements individuels].

- AILLAT (Frédérique), *Torcy C.U.C.M, Développement Social Urbain. Quartier de la résidence du Lac. Bilan et perspectives, Ville de Torcy* , 12/1992, 17 p. [Service de documentation de la DIV] [Torcy est agréable à vivre mais la crise que traverse la Région et les difficultés d'insertion des chômeurs souvent d'origine étrangère, ont conduit la Commune et la Communauté Urbaine à considérer comme prioritaire la mise en oeuvre d'une politique de développement social urbain. La réunion du comité de pilotage est l'occasion d'examiner le bilan des actions engagées et de confronter leurs résultats aux objectifs fixés. Cette analyse permet, alors que le Contrat de Plan arrive à terme fin 1993, de mesurer leurs effets, d'évaluer l'intérêt de leurs reconductions, de leurs interruptions ou encore de leurs adaptations en les resituant dans une vision globale à long terme.]

- ALFA, *Champs sur Marne : Quartier du Rû de Nesle Nord*, *diagnostic Social et Urbain*, Rapport, 1990 [Quartier de Marne la Vallée] [MV]

- ASSOCIATION POUR LE LOGEMENT FAMILIAL ET L'ANIMATION DES GRANDS ENSEMBLES, *Quartier des Deux Parcs : Diagnostic social et urbain,* Atelier Tel, Champs sur Marne, Noisiel, , document définitif, Paris, Epamarne, 60 pages, 1991 [MV 6 942]

- ATEN, *Le vécu de l'architecture. La Noiserais (Ciriani) et Les Arcades (Bofill)*, Paris, Plan de Construction, 1985[IA 26811 ; CDU 24739]

- AVENANTS AUX CONVENTIONS TRIENNALES AVEC LES SYNDICATS D'AGGLOMERATIONS NOUVELLES DE CERGY PONTOISE, EVRY, VAL MAUBUEE, SENART. Paris, Région Ile de France, 1988. 38 p., tab. [IA 25305 ; DRE O.IDF.R] [Les objectifs généraux proposés pour la contractualisation pour 1988 portent sur les logements, les emplois, les équipements]

- BARBE (Bernard), DUCLIN (Alain), *Le vécu des opérations d'architecture de qualité*, Paris, ATELIER TEL, 1989. 85 p. [Terrains d'études : Courcouronne 1 à Evry et le Théâtre de Boffill à Marne la Vallée.] [DRE 5811]

- BARON (Michel), KUPER (Louise*), Etude du développement et des perspectives de Marne la Vallée, Secteur 2, 1973-1980*, Paris, IAURP, 1974, 2 vol., 78 p. + 18p. [MV]

- BARTHELEMY (Catherine), *Le quartier du Segrais*, Epamarne - Commune de Lognes, 1996. [MV] [Cette étude s'appuie sur les données du RGP 1990 ainsi que sur des données communales concernant les bénéficiaires d'aides sociales. Une étude particulière a été également réalisée sur les bailleurs. Elle traite le logement et sa population. Cette enquête sur le quartier du Segrais a été réalisée dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de la ville à Lognes.]

- BIZOUERNE-CESCAU (Annick), *Innovation architecturale et logement social : le cas des Arènes de Picasso à Marne la Vallée*, Paris, CSUIEP, 1987 [MV 5 393]

- BONETTI (M.), FRAISSE (J.), GAULEJAC (V. de), *Les jeunes du Val Maubuée*, Paris, Association Germinal- Epamarne, 45 pages, 1982 [MV 3 660]

- BOURDON (Catherine), *Programme détaillé – Phase 2– programme d'habitat, Avril 1999 – ZAC du centre Urbain du Val d'Europe – programme d'habitat*, 1999, SAN des Portes de la Brie [– SCOT]. [Ce document fixe la politique générale en matière de logement et de peuplement dans le dernier secteur de Marne la Vallée. La programmation se réalise à l'îlot. Un objectif de 30 à 35% de logements aidés est prévu. Une réunion de contrôle annuelle se déroulera dans le but de veiller à l'équilibre de type de financement utilisé. La taille du logement est considérée comme un outil de maîtrise du peuplement. Ces deux éléments (taille et financement) apparaissent déterminants dans le politique menée en matière de logement au sein du secteur 4]. Avant 1985 les objectifs qualitatifs se formulaient de manières différentes : innovation et confort de vie. Le SDAU précise que la production des villes nouvelles doit accompagner l'évolution des modes d'habiter. [MV]

- BOURDON (Catherine), *ZAC du centre urbain du Val d'Europe – Contrat d'objectif pour le logement social*, SAN des Portes de la Brie, 1999. [Ce contrat définit les modalités de mise en œuvre de la politique du logement social sur la ZAC du Centre Urbain du Val d'Europe. La construction du logement social est encadrée et programmée en termes de financement, de taille de logement et de statut d'occupation] [MV]

- CAUE DE SEINE ET MARNE*, Un nouveau type urbain, la ville nouvelle de Marne la Vallée : les phénomènes d'appropriations, enjeux et stratégies communales*, Morcerf, Epamarne, CAUE 77, 83 pages [MV B 5 594]

- CHAUDOIR (P.); PORTALE (L.), *Ville de Noisy le Grand. Etude exploratoire quartier du Champy. Diagnostic. Données de cadrage***,** Nosiel, EPAMarne, 1994. 39 p., tabl., plans, photo [MV B8183]

- COFREMCA, *Etude psychosociologique sur la demande potentielle de logements dans le périmètre de Marne la Vallée*, EPAMARNE, 1976, 119 p. [MV 2130/MV/08/.LO]

- COLAMN (Pascal), « Le parc de logement : le logement des jeunes en 1992. Capacité d'accueil, typologie de l'offre, occupation du parc, acteurs », *Cahiers de l'Observatoire*, n°5 bis, janvier 1993. 38 p. [Evry] [IA P.486 ; CDU]

- CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE, *Compte-rendu analytique et compte-rendu sténographique des 28 et 29 juin 1988*, Paris, région d'Ile-de-France, 1988.- 2 vol., 52 + 136 P. + ann. [IA 25528 (1-2); DRE O.CRIF.CRA-PV.] [Figure à l'ordre du jour les avenants aux conventions triennales avec les syndicats d'agglomération nouvelles de Cergy-Pontoise, Evry, Val-Maubuée, Sénart ville nouvelle; rapport no 18-88

- CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE, *Séance du 27 juin 1989. Compte-rendu analytique*. Compte-rendu sténographique, Paris, conseil régional d'Ile-de-France, 1989 .- 2 vol., 69 P. + ann. et 205 P., ann [IA 26882(1-2); DRE O.CRIF.CRA-PV.] [A l'ordre du jour figure les conventions triennales avec les communes de Noisy-le-Grand et Bussy-St-Georges et le syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart ville nouvelle]

- *Contrat de ville intercommunal du site pilote "Portes de Paris". Convention-cadre***,** Noisy-le-Grand : Ville de Noisy-le-Grand , Ville de Villiers-sur-Marne , Fonds d'action sociale , Préfecture de Saint-Denis , Préfecture du Val-de-Marne , 07/01/2000, 62 p. [Service de documentation de la DIV]

- CREIEC, *Le marché de la revente en ville nouvelle de Marne la Vallée*, Etude, Epamarne, 1991 [Les résultats sont donnés par type de logement et par programme] [MV]

- CREPAH, Centre de Réalisations et Etudes pour la Planification et l'Amélioration de l'Habitat, *L'hébergement social à Marne la Vallée*, Paris CREPAH, Epamarne, 130 pages, 1981 [MV 3 559]

- DAMOISEAU (Yves*), Etude comparative des îlots de recensement 1990 et 1999, communes de Champs sur Marne et Noisiel*, ITG-EPAMARNE, Noisiel, 2003 [MV] [Etude comparative de trois quartiers à l'îlots des communes de Champs sur Marne et de Noisiel. Les quartiers retenus sont les suivants : Les Vignes de Bailly à Champs, le Luzard à Noisiel et le lotissement de Champs sur Marne. L'auteur s'intéresse à trois thèmes : la population (âge, origine), les ménages (taille, statut d'occupation, situation familiale) et les actifs (CSP, chômage). Les résultats de chaque quartier sont comparés au secteur 2 et à la ville nouvelle.

- DANICIC (Slava), GUYON (Françoise), BERGER (Michel), *L'espace urbain des premiers quartiers de villes nouvelles. Quartier de l'Arche Guédon, ville nouvelle de Marne la Vallée*, IAURIF, Paris 1981. 167 p. [IA 15926 ; MV 1947(2) ; CDU 15458(3)]

- DEHIER (Gérard), *l'Arche-Guédon, une nouvelle urbanité. Le quartier en mouvement dans les images de la ville*, Paris, fondation Royaumont, 1982.- 254 P., tabl., cartes, ann.; (Etude réalisée pour le compte de l'EPAMarne). [MV 3330(3); CDU 15018] [Analyse des relations des habitants du quartier de l'Arche Guédon à Marne la Vallée : intégration, satisfaction par rapport à l'architecture et aux équipements, rapports de voisinage. Cette étude s'insère dans une enquête menée auprès des habitants de trois quartiers de la ville nouvelle : Mont d'est, le Luzard et l'Arche Guédon].

- DITTGEN, (Alfred) « Types de logement et caractéristiques des populations en ville nouvelle », *Populations et défis urbains*, Actes de la Chaire Quetelet 1999, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, Paris, L'Harmattan, 2003.- pp. 519-532, graph., tabl., notes, bibliogr [L'auteur décrit les types de logements à Marne la vallée et les caractéristiques de ses occupants]. [CDU 57105]

- EPAFRANCE , *Ville nouvelle de Marne la Vallée : les objectifs du 11ème plan (1994-1998)*, Etablissement Public d'Aménagement du secteur 4 de Marne la Vallée, 1993, Noisiel, Epamarne [MV 7510]

- EPAMARNE, *Agglomération nouvelle de Bussy Saint Georges. ZAC du centre ville. Dossier créations-réalisation*. Noisiel, EPAmarne, 1988 [MV 5827]

- EPAMARNE, *Caractéristiques socio-démographiques de la population recensée en 1982 et de la population installée de 1982 à 1989*, Etude, 1990. [MV]

- EPAMARNE, *Commune de Montévrain - ZAC de Montévrain-Val d'Europe. Dossier de création, octobre 1994 (1) - Dossier de réalisation, septembre 1997 (2) - Dossier de réalisation - Modificatif, décembre 1999 (3)*, Noisiel : Epamarne, 1999.- 3 doss., pag. div., plans au 1/5000ème [MV 9750 (1-3)] [Les objectifs de la ZAC du Val d'Europe devraient permettre de réaliser un développement urbain équilibré : parcs d'activités tertiaires, logements, chambres d'hôtel, commerce et services.]

- EPAMARNE, *Enquête logement sur la population étrangère : Marne la Vallée et sa périphérie,* Noisiel, Epamarne, 46 pages [MV 2 348]

- EPAMARNE, *La population à Marne la Vallée en mars 1990*, Noisiel, 1992. [MV]

- EPAMARNE, *La population de Marne la Vallée en mars 1999*, Noisiel 1999. [MV]

- EPAMARNE, *Le Cadre du 9ème plan 1984-1988*, Noisiel, 1983 [MV 3981/MV/09.PL] [Le 9ème plan ne contient pas de préoccupations particulières en matière de logement]

- EPAMARNE, *Préparation d'un contrat de plan. 9ème plan, Noisiel*, 1983. 91 p. [MV3982/MV/09.PL]

- EPAMARNE, *Ville nouvelle de Marne la Vallée, Les objectifs du 9ème plan*. [MV 7510/MV/11.PL]

- EPAMARNE, *Ville nouvelle de Marne la Vallée. Réunion du 27 janvier 1999*. SGVN-SGGOU, Noisiel, 1999 [MV 9452/MV/12.PL]

- EPAMARNE-EPAFRANCE / OBSERVATOIRE ECONOMIQUE ET SOCIAL, *Cumul des Enquêtes Ménages de 1999 à 2002* [Cumul des enquêtes annuelles sur les logements neufs livrés en ville nouvelle à l'échelle de l'opération, de la commune, du secteur et de la ville nouvelle. Indicateurs intéressants : caractéristiques socio-démographiques des nouveaux ménages et de leur logement actuel et antérieur] [MV]

- EPAMARNE-EPAFRANCE / OBSERVATOIRE ECONOMIQUE ET SOCIAL, *Cumul des Enquêtes Ménages 2002* [Enquête annuelle sur les logements neufs livrés en ville nouvelle à l'échelle de l'opération, de la commune, du secteur et de la ville nouvelle. Indicateurs intéressants : caractéristiques socio-démographiques des nouveaux ménages et de leur logement actuel et antérieur] [MV]

- EPAMARNE-EPAFRANCE / OBSERVATOIRE ECONOMIQUE ET SOCIAL, *La population de Marne la Vallée en mars 1999, volume 2, mars 2002* [Tableaux de données en effectifs et en pourcentage des 26 communes de Marne la Vallée et des 8 départements de l'Ile de France issus des données du RGP 1999: CSP p.13 ; Types de logement et nombre de pièce p.14 ; Statut d'occupation, p.16. Des évolutions sont précisées de 1975 à1999 pour certains indicateurs] [MV]

- EPAMARNE-EPAFRANCE / OBSERVATOIRE ECONOMIQUE ET SOCIAL, *La population de Marne la Vallée en mars 1999, volume 3*, décembre 2002 [MV] [Résultat par commune et par quartier, exploitation des données RGP 1999, Fichier à l'îlot]

- EPAMARNE-EPAFRANCE, *Liste des programmes logements à Marne la Vallée*, Noisiel, EPAMarne, plan, tabl.; (Mise à jour semestrielle) [MV] [Cette liste fournit les principales caractéristiques des programmes logements à Marne la Vallée : dénomination commerciale par opération, promoteur, type de logement et de financement, nom de l'architecte].

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, *Recensement complémentaire de la population, cumul des résultats de 1982 à 1989 – Résultats pour le Val Maubuée*, Epamarne-Epafrance, Noisiel. [Observatoire Epamarne-Epafrance] [Fiches analytiques à l'échelle de la ville nouvelle, du secteur, de la commune et du quartier résumant les indicateurs principaux des nouveaux habitants et de leur logement : indicateur socio-démographiques et socio-économiques, motorisation, lieu de travail actuel et lieu de résidence précédent / habitat, statut d'occupation, taille des logements]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE SAINT QUENTIN EN YVELINES, *Recensement complémentaire de la population, cumul des résultats de 1982 à 1989 – Résultats pour les communes du SAN des Portes de la Brie*, Epamarne-Epafrance, Noisiel. [Observatoire Epamarne-Epafrance] [Observatoire Epamarne-Epafrance] [Fiches analytiques à l'échelle de la ville nouvelle, du secteur, de la commune et du quartier résumant les indicateurs principaux des nouveaux habitants et de leur logement : indicateur socio-démographiques et socio-économiques, motorisation, lieu de travail actuel et lieu de résidence précédent / habitat, statut d'occupation, taille des logements]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DU SECTEUR IV DE MARNE LA VALLEE, *Centre urbain du Val d'Europe ; analyse de programmes de logements en centre urbain*, Noisiel, EPAFRANCE, 1995.- non pag., phot., graph. [MV 8417 ; CDU 34971] [L'analyse des opérations de logements collectifs en centre urbain a été menée sur différents quartiers de trois villes nouvelles : Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines et Marne la Vallée].

- FERRE-LEMAIRE (Isabelle), « Marne la Vallée, Arche Guédon », *Urbanisme et Architecture*, no 245, mars 1991.- pp. 90-96, photo. [CDU]

- FOUCHIER (Vincent), MIRANDE (Bruno), *Les logements et leur population. Une exploitation des enquêtes Ménages de 1990 à 1998*. Evry, Paris la défense, 2000, 127 p. [CDU 53536 (1-5]

- GIRAUD (Michel), *Avenants aux conventions triennales avec les syndicats d'agglomération nouvelles de Cergy-Pontoise, Evry, Val-Maubuée, Sénart ville nouvelle*, Rapport pour le conseil régional d'Ile-de-France, no 10-88,1988.- 38 P., tabl. [IA 25305; DRE O.IDF.R]. [Les objectifs généraux proposés pour la contractualisation pour 1988 portent sur les logements, les emplois, les équipements]

- GIRAUD (Michel), *Avenants aux conventions triennales avec les syndicats d'agglomérations nouvelles de Cergy-Pontoise, Evry, Val-Maubuée, Sénart ville nouvelle*, Rapport pour le conseil régional d'Ile-de-France, no 10-88,1988.- 38 P., tabl. [IA 25305; DRE O.IDF.R]. [Les objectifs généraux proposés pour la contractualisation pour 1988 portent sur les logements, les emplois, les équipements]

- GIRAUD (Michel), *Convention triennale de développement de l'agglomération nouvelle de Bussy Saint Georges*, Paris, région d'Ile-de-France, 1987.- 5 P. + ann.; (COLL. Rapport pour le conseil régional d'Ile-de-France, no 04-87) [IA 23060; DRE O.IDF.RB.] [La convention de développement porte sur les années 1986, 1987, 1988 ; elle prévoit le lancement de 900 logements, faisant une large place aux catégories intermédiaires et non aidées]

- GIRAUD (Michel), *Conventions triennales entre l'état, l'établissement public régional d'île de France et les syndicats communautaires de la ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines et du Val Maubueé à Marne la Vallée*, Paris, conseil régional d'Ile-de-France, 1982.-7-7-6 P.; (COLL. Rapport pour le conseil régional d'Ile-de-France. No 79-82). [IA 17339; DRE O.IDF.R; MV 3463]

- GUY TAIEB CONSULTANT, *Programme Local de l'Habitat à Noisy. Grand Scénario et programmation, schéma d'objectif et fiches d'actions*, 1997 [MV]

- IAURIF, *La demande de logement à Marne la Vallée à l'horizon 2000*, nov. 1991. [IA 30]546 ; CDU 26050] [Insiste sur le développement d'une demande interne et externe]

- INSEE, *Recensement général de la population de 1990 : logements, population, emplois. Evolution 1975-1982-1990. Arrondissements, cantons, communes, unités urbaines, zones d'emploi. 91* Essonne, Paris, INSEE, 1991. 169 p., tab ; cartes

- INSEE, *RGP 1990, Logements, Population, emplois. Evolution 1975-1982-1990. Arrondissement, communes, unités urbaines, zone d'emploi. Essonne*. Paris, INSEE, 1991. 169 p. [IA 29900(91) ; CP 3926 (4) ; MV 1873 (90-91)

- INSTITUT D'URBANISME DE PARIS, LABORATOIRE D'OBSERVATION DE L'ECONOMIE ET DES INSTITUTIONS (ŒIL) et ACADIE, *Les villes nouvelles dans le bassin parisien : le cas de Marne la Vallée, du rééquilibrage à l'Est à l'intégration orientale*, DREIF, 75 pages, 1998. [MV]

- IRCOM, *Le marché immobilier dans l'environnement de la ville nouvelle de Marne la Vallée*, Etude, Epamarne, 1970. [MV 86] [Cette étude comporte une enquête réalisée auprès des promoteurs]

- KELMAN (Gaston), « Recensement général de la population 1990. Groupes d'âges, activité, nationalité. Agglomération nouvelle d'Evry », *Cahiers de l'Observatoire* – Evry, SAN d'Evry, 1992 [90584/COLL]

- KELMAN (Gaston), MATTEU (Maryvonne), « RGP 1990, Analyse des données quartiers, logements, ménages, groupes d'âge, activités, emplois », *Cahiers de l'Observatoire*, n°7, février 1993. 92 p. [IA P 486 ; CDU]

- KRIEG (Pierre-Charles), *Conventions triennales avec les communes de Noisy le Grand et Bussy Saint Georges et le syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart ville nouvelle*. Rapport pour le conseil régional d'Ile-de-France, no 31-89, Paris, région d'Ile-de-France, 1989.- 39 P., tabl. [IA 26596; DRE O.IDF.R.] [Les conventions triennales s'insèrent dans le cadre du nouveau contrat de plan avec une validité de 3 ans sur les années 1989-1990-1991. Les objectifs généraux concernent le logement, les emplois, les équipements.]

- LAPOIX (François), SARFATI (Alain), « Une ville à la campagne : Melun Sénart. La recomposition collective d'un quartier : les Côteaux du Val Maubuée à Marne la Vallée », *Annales de la Recherche Urbaine*, n°32, 1986. [CDU]

- LE HUU KHOA, *L'immigration asiatique : économie communautaire et stratégies professionnelles*, Centre des Hautes Etudes sur l'Afrique et l'Asie Modernes, Paris, 1996, 190 p. [trois terrains d'étude dont un situé à Marne la Vallée] [MV : B8228/05.SO]

- MAIRIE DE NOISY-LE-GRAND, Ville de Noisy-le-Grand. *Programme local de l'habitat. Scénario et programmation. Schéma d'objectifs et d'actions*. Fiches actions, Paris: G.T.C., 1997.- 60 P., tabl. [MV 9651]

- MELENDRES-SUBIRATS (Marina), LENTIN (Françoise), « La planification urbaine face au marché du logement : trois projets de villes nouvelles en France », *Sociologie du Travail*, 12ème année, n°4, octobre-décembre 1970, p.427-448. [IA P. 374 ; CDU] [Cet article aborde Evry, Isle d'Abeau et le Vaudreuil]

- MISSION D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT DE MARNE LA VALLEE. « La Ville nouvelle de la Vallée de la Marne », Paris, *Cahiers de l'I.A.U.R.P.*, volume 20, octobre 1970, 80 pages [MV]

- OBSERVATOIRE DE MARNE LA VALLEE, Etudes pour le 7ème plan (1976-1980), Epamarne, 1975. [MV] [Bilan du 6ème plan (1971-1975) en matière de logement et de leur financement à Marne la Vallée]

- PAUVERGNE (Claire), BRUNEL (Elisabeth), BARTHELEMY (Catherine), *La population de Marne la Vallée en mars 1990 : note de synthèse, graphique*, carte [Volume 1]. La population de Marne la Vallée en 1999 [Volume 2], DREIF, 2002. [MV]

- QUATERNAIRE PROGRAMMATION, *Etude sur les équipements de proximité. Le Pavé Neuf.* Tome 1. L'image et le fonctionnement du quartier, Epamarne- janv. 1994a [MV]

- ROUSSELOT (Michel), « Et si l'on tenait compte de l'expérience des villes nouvelles : Marne la Vallée », *Métropolis*, vol. V, « Spécial Habitat péri-urbain », n°41-42, nov.-Déc. 1979, page 38-43. [MV]

- ROUSSELOT (Michel), « L'inconnue du Nord de la Seine et Marne », *L'Union des Maires de la Seine et Marne*, 1979. [MV]

- SAN VAL MAUBUEE, *L'Habitat, le parc locatif et typologie des bailleurs*, Observatoire Economique et Urbain, Coordination du développement urbain, Etude, 1996. [MV]

- SELIGMANN, *Le logement dans la ville nouvelle de Marne la Vallée, Note, 24/02/1972, Etablissement Public d'Aménagement de Marne la Vallée* [MV] [Cette note reformule l'objectif des villes nouvelles en matière de logement : il repose sur « une offre diversifiée » qui se décline tant sur le type de logement (individuel ou collectif) que sur le mode de financement (HLM, accession aidée ou libre)]

- STEINBACH SIMON (Sylvie), « En passant par l'Arche Guédon », *La Nouvelle critique, numéros spécial, « Marne la Vallée, quelle ville…avec qui*, février 1979 [CDU]

- TABARD (Nicole), ALDEGHI (Isa), « Ménages stables et ménages mobiles dans la structure économique de l'Ile de France : le cas de Corbeil Essonne ». In *Stratégie résidentielles*, Paris INED ; METLM-Plan de Construction, 1990. p.333-353 [CDU]

- TABARD (Nicole), ALDEGHI (Isa), CHATEAU (Frédéric), *Espaces et modes de vie : une typologie des communes de l'Essonne selon l'activité des couples résidant (1) ; Typologie socio-professionnelles des quartiers et communes de l'Essonne (2) ; Synthèse (3)*, Paris, CREDOC, 1987, 3 vol., 99 p. + 85 p. + 18 p. [6970/05.SO] [Analyse par commune de l'activité professionnelle des ménages, de leur lieu de résidence et de leur type de logement]

- TAISNE (Christine), SOULIGNAC (Françoise), *La demande de logement à Marne la Vallée à l'horizon 2000*, IAURIF, 1991 [MV – 6729/MV/08/LO] [Cette étude prospective qui porte sur Marne la Vallée, met en avant deux types de demandes à venir dans les années quatre-vingt-dix : une demande interne, liée au vieillissement de la population, et aux décohabitations, et une demande liée au développement de l'emploi. Le rapport propose en vue de satisfaire cette double demande de développer un rythme de construction soutenue et une offre locative importante.]

- THOMAS (Luc), PELE (Gérard) et alii, « Evry, concours d'aménagement urbain », *Cahier de l'IAURIP*, vol. 31, avril 1973. 116 p. [Concours lancé en 1971 pour le quartier d'Evry I. Ce concours concerne la conception et la réalisation. Il porte sur 7000 logements et 25 000 m² d'équipements. Les 1000 premiers logements ont été mis en chantier en 1973 par le projet vainqueur (UCY) présentant des logements avec terrasses formant des pyramides] [IA]

- THOMASSET, N., *La mixité sociale à Marne la Vallée, les quartiers du Pavé Neuf et du Champy.* Université Marne la vallée, 2002. [MV]

- VEILPEAU (Fabien), *Conférence intercommunale du logement, « diagnostic et préconisations pour la mise en place d'un observatoire*, ADIL, 2002. [MV] [Etude pour la mise en œuvre d'un observatoire du logement à l'échelle des 3 secteurs de Marne la Vallée. Ce document contient des données sur le logement social, sa population et les bailleurs]

- VEILPEAU (Fabien), *Le marché du logement « locatif social » sur le secteur 2 – l'enquête OPS 2000 (Tome 1). Analyse de l'occupation du patrimoine (Tome 2)*, ADIL, 2002. [MV]

- VEILPEAU (Fabien), *Le marché du logement « locatif social du secteur 2, 3 et 4*, ADIL, 2002. [MV] [En 2000, 75% du parc locatif social du bassin d'habitat défini par les secteurs 2,3 et 4 sont implantés au sein du Val Maubuée. 27% ont été construit avant 1977 et 63% entre 1978 et 1989. 93% sont du collectif. Le secteur 3 de Marne la Vallée représente 22% du parc locatif social du bassin d'habitat. 47% ont été construit entre 1948 et 1977 et 37% après 1990. 92% sont du collectif. Les PLS du secteur 4 représentent 8% des PLS du Bassin d'Habitat. 99% de son parc a été construit après 1990.]

- YOTTE (Yannick), *Habitat et centralité à Marne la Vallée*, Fondation Royaumont, 1982. 207 p. [MV 3330(2) ; CDU 15029]

- YOTTE (Yannick), *Mont d'Est : un quartier de Marne la Vallée*, centre urbain et centre régional. Représentations et images du quartier, confrontation conception/usage, Paris, fondation Royaumont, 1982.- 207 P., cartes; (Etude réalisée pour le compte de l'EPAMarne). [MV 3330(2); CDU 15029] [Cette étude cerne à partir d'interviews la représentation et l'image que les habitants du Mont d'Est ont de leur quartier. Leur degré de satisfaction et d'adaptation sont analysés dans les relations à l'architecture initiale, à l'environnement, aux services offerts, et à l'évolution du quartier.] [MV]

V - TRAVAUX PORTANT EXCLUSIVEMENT SUR LE LOGEMENT A EVRY

- AVENANTS AUX CONVENTIONS TRIENNALES AVEC LES SYNDICATS D'AGGLOMERATIONS NOUVELLES DE CERGY PONTOISE, Evry, *Val Maubuée, Sénart. Paris, Région Ile de France*, 1988. 38 p., tab. [IA 25305 ; DRE O.IDF.R] [Les objectifs généraux proposés pour la contractualisation pour 1988 portent sur les logements, les emplois, les équipements]

- ALDEGHI (Isa), TABARD (Nicole), « Ménages stables et ménages mobiles dans la structure économique de l'Ile de France : le cas de Corbeil Essonne », in *Stratégies résidentielles*, Paris, INED, METLM-Pland e Construction, 1990. p.333-353 [IA 28514 ; CDU 24108 ; PCA CS81 bis]

- CADIOU (Nathalie), *Le développement périphérique des villes nouvelles franciliennes : représentations et pratiques associées – étude exploratoire à partir d'une étude de cas dans la périphérie de la ville nouvelle d'Evry*, MELT/DGHUHC,1999. [VDU 53777 ; MV 10071] **[Fiche de lecture n°14]**

- CADIOU (Nathalie), FOUCHIER (Vincent), *Les densités de la ville nouvelle d'Evry*, Rapport de recherche pour le compte du PUCA et du Ministère e l'Equipement, 1997, 317 p. [CDU] **[Fiche de lecture n°15]**

- CERRO (Martine), KELMAN (Gaston), LUNA (André), « Protocoles du patrimoine social. Evaluation 1997. Agglomération d'Evry », *Carnets de l'Observatoire*, n°6 mars 1999, 23 p. [IAP.486ter]

- CERRO (Martine), DAMOISEAU (Yves), LUNA (André), « Protocoles du patrimoine social. Evaluation 1998. Agglomération d'Evry », *Carnets de l'Observatoire*, n°9 janvier 2000, 66 p. [IAP.486ter]

- CERRO (Martine), KELMAN (Gaston), « Le logement des ménages en 1992. Evolution Générale, logement en accession, logement locatif, typologie, taille, agglomération d'Evry », *Cahiers de l'Observatoire*, n°5, janvier 1993. 59 p. [IA P.486 ; CDU]

- CERRO (Martine), KELMAN (Gaston), « Le logement des ménages en 1992. Evolution Générale, logement en accession, logement locatif, typologie, taille, agglomération d'Evry », *Cahiers de l'Observatoires*, n°5, janvier 1993. 59 p. [IA P.486 ; CDU]

- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE CORBEIL ET DE L'ESSONNE, *L'Essonne en Chiffre 1991*, Evry, CCIE, 1991 [DRE T ; 847 (91) [Tableaux de données sur le département et sur la ville nouvelle d'Evry, sur la démographie, l'emploi, les activités économiques, le niveau de vie, les équipements et commerces].

- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE CORBEIL ET DE L'ESSONNE, *L'Essonne en Chiffre 1992*, Evry, CCIE, 1992 [DRE T ; 847 (92) [Tableaux de données sur le département et sur la ville nouvelle d'Evry, sur la démographie, l'emploi, les activités économiques, le niveau de vie, les équipements et commerces].

- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE CORBEIL ET DE L'ESSONNE, *L'Essonne en Chiffre 1994*, Evry, CCIE, 1994 [DRE T ; 847 (94) [Tableaux de données sur le département et sur la ville nouvelle d'Evry, sur la démographie, l'emploi, les activités économiques, le niveau de vie, les équipements et commerces].

- CHAUVEL, (Jean-Pierre), GUIGOU (Brigitte), *Etude action sur la gestion urbaine de proximité. Quartier des Pyramides, Evry*, GIP du GPV Evry-Courcouronnes, IAURIF, Paris, 2002. - 62 p. [IA]

- COFREMCA, *Evry : potentiel du marché de l'accession, Résumé de la note de synthèse*, Epévry, juin 1987b [CDU]

- COLAMN (Pascal), « Le parc de logement : le logement des jeunes 1992. Capacité d'accueil, typologie de l'offre, occupation du parc, acteurs », *Cahiers de l'Observatoire*, n°5 bis, janvier 1993. 38 p. [Evry] [IA P.486 ; CDU]

- CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE, *Compte-rendu analytique et compte-rendu sténographique des 28 et 29 juin 1988*, Paris, région d'Ile-de-France, 1988.- 2 vol., 52 + 136 P. + ann. [IA 25528 (1-2); DRE O.CRIF.CRA-PV.] [Figure à l'ordre du jour les avenants aux conventions triennales avec les syndicats d'agglomération nouvelles de Cergy-Pontoise, Evry, Val Maubuée, Sénart ville nouvelle; rapport no 18-88

- DAMOISEAU (Yves), CERRO (Martine), MAURY (Vincent) ; LUNA GRANDPERRIN (Andréa), « RGP : évolution 1968-1999 : Population et Logement, Commentaires sur tableaux et graphiques », *Carnets de l'Observatoire*, n°23, août 2001

- DAMOISEAU (Yves), *RGP complémentaires de 1990-1998 : analyse des données logements et population, agglomération d'Evry*, Syndicat d'Agglomération Nouvelle d'Evry, Observatoire urbain du SAN, 1999, 31 p. [IA 40603] [Cette étude montre que la demande de logements de petites tailles des années 90 s'est suivie d'une programmation massive de petits logements dans le parc privé et social. Cette étude souligne qu'aujourd'hui l'offre en pavillons et en logements de taille moyenne est insuffisante et les cadres ne trouvent pas à se loger dans la ville nouvelle]

- DAMOISEAU (Yves), CERRO (Martine), MAURY (Vincent) ; LUNA GRANDPERRIN (Andréa), RGP : évolution 1968-1999 : « Population et Logement, Commentaires sur tableaux et graphiques », *Carnets de l'Observatoire*, n°23, août 2001

- EPEVRY, 1987 : *Evry, la gamme de programmes locatifs la plus complète du sud parisien*, EPEVRY [Plaquette] [MLV : 4918/11.VN]

- EPEVRY, *Agglomération nouvelle d'Evry, RGP de mars 1990, Résultats par commune et secteur résidentiel*, Epevry, 1992. 182 p. [DRE 7298]

- EPEVRY, *Les ménages étrangers dans l'agglomération nouvelle d'Evry*, EPEVRY, 1993. [DRE 7297]

- EPEVRY, *Programme local de l'habitat. Etude Diagnostic*, Evry, 1989, 64 p. + 7 p. [MLV : 5937/11.VN ; EV 2253]

- EPEVRY, *Vingt ans après : Evry en chiffre. Introduction de Michel Colot, Post Face de Paul Delouvrier*, Evry, 1985 [IA T. 5359 ; EV 1969 ; CP 2351 ; MV 4365 ; DRE T. 1127] [Ce livre propose une comparaison 1977-1984 en ce qui concerne le logement, l'équipement, l'emploi et l'activité économique]

- EPEVRY, *Evry ville nouvelle 10 ans après : recueil de données urbaines*, EPEVRY, 1978, 116 p. + 75 p.[MLV : 1499/11.VN ; IA 10736 (1) ; DRE 2777]

- EVRY, ANIMATION. OBSERVATOIRES SOCIAL ET CULTUREL, *1. Quelques données de la ville nouvelle d'Evry ; 2. Champtier du coq ; 3. Parc aux lièvres ; 4. Champs Elysées ; 5. Commune de lisses. 6. Commune d'Evry*, Evry, 1979 [IA 12962 (1-6]

- EVRY, *Programme Local de l'Habitat*, *Etude et diagnostic*, EPEVRY, 1989, 64 p. et 7 p. [MV 5937/11.VN]

- *Evaluation récapitulative du programme 50 quartiers*. Annexes : *huit monographies : Vandoeuvre, Belfort, Mulhouse, Lille, Canteleu, Le Havre, Grenoble, Evry*, Paris : Villes et Quartiers, 01/05/1999 [Service de documentation DIV]

- FOUCHIER (Vincent), MIRANDE (Bruno), *Les logements et leur population. Une exploitation des enquêtes Ménages de 1990 à 1998*. Evry, Paris la défense, 2000, 127 p. [CDU 53536 (1-5]

- GIRAUD (Michel), *Avenants aux conventions triennales avec les syndicats d'agglomération nouvelles de Cergy-Pontoise, Evry, Val Maubuée, Sénart ville nouvelle*, Rapport pour le conseil régional d'Ile-de-France, no 10-88,1988.- 38 P., tabl. [IA 25305; DRE O.IDF.R]. [Les objectifs généraux proposés pour la contractualisation pour 1988 portent sur les logements, les emplois, les équipements]

- GMV CONSEIL, *Le marché du logement à Evry*, Epevry, janvier 1989a

- IFOP, *La ville nouvelle d'Evry en octobre 1975, opinion des habitants de la ville nouvelle et des habitants de la zone d'attraction de la ville nouvelle*. Paris, IFOP, 1975. 50 p.

- INSEE, *Recensement général de la population de 1990 : logements, population, emploi. Evolution 1975-1982-1990. Arrondissements, cantons, communes, unités urbaines, zones d'emploi. 91* Essonne, Paris, INSEE, 1991. 169 p., tab ; cartes

- INSEE, *RGP 1990, Logements Population, emplois. Evolution 1975-1982-1990. Arrondissement, communes, unités urbaines, zone d'emploi. Essonne*. Paris, INSEE, 1991. 169 p. [IA 29900(91) ; CP 3926 (4) ; MV 1873 (90-91)

- KELMAN (Gaston), « Recensement général de la population 1990. Groupe d'âges, activité, nationalité. Agglomération nouvelle d'Evry », *Cahiers de l'Observatoire* – Evry, SAN d'Evry, 1992 [90584/COLL]

- KELMAN (Gaston), MATTEU (Maryvonne), « RGP 1990, Analyse des données quartiers, logements, ménage, groupes d'âge, activités, emploi », *Cahiers de l'Observatoire*, n°7, février 1993. 92 p. [IA P 486 ; CDU]

- MELENDRES-SUBIRATS (Marina), LENTIN (Françoise), « La planification urbaine face au marché du logement : trois projets de villes nouvelles en France », *Sociologie du Travail*, 12ème année, n°4, octobre-décembre 1970, p.427-448. [IA P. 374 ; CDU] [Cet article aborde Evry, Isle d'Abeau et le Vaudreuil]

- MISSION D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT D'EVRY, « Evry, Centre urbain nouveau et ville nouvelle », Paris, Cahiers de l'I.A.U.R.P., volume 114, octobre 1969, 72 pages

- MISSION D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE D'EVRY. Villes nouvelles d'Evry : 1 – Le cœur ; 2 – Evry I – Evry M.A.V.N., 1969, 2 vol.

- RAGU (Denise), KUPER (Louise), *Observatoire de l'environnement géographique de la ville nouvelle d'Evry*. Note n°4 : la population, Paris IAURIF [DHR+E. N) ORD.D [IA 17241(4) ; EV 1520] [Etude faite pour le compte de la Région Ile de France et de l'EPAVRY sous la direction de J. Berthet]

- RAGU (Denise), KUPER (Louise), *Observatoire de l'environnement géographique de la ville nouvelle d'Evry*. Note n°5 : Synthèse, Paris IAURIF [IA 17241(5) ; EV 1520] [Etude faite pour le compte de la Région Ile de France et de l'EPAVRY sous la direction de J. Berthet]

- SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE (SAN) D'EVRY, « Recensements complémentaires 1990-1991-1992. Analyse des données logements et population. Agglomération d'Evry », *Lettre de l'Observatoire*, n°1, mars 1994 [Enquête logements neufs]

- SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE (SAN) D'EVRY, Recensement complémentaires 1990-1995. Analyse des données logements et population. Agglomération d'Evry, Lettre de l'Observatoire, n°5, mars 1996. 4p. tab. + graph. [MV ; IA P.486 BIS]

- TABARD (Nicole), ALDEGHI (Isa), « Ménages stables et ménages mobiles dans la structure économique de l'Ile de France : le cas de Corbeil Essonne ». In *Stratégies résidentielles*, Paris INED ; METLM-Plan de Construction, 1990. p.333-353

- TABARD (Nicole), ALDEGHI (Isa), CHATEAU (Frédéric), *Espaces et modes de vie : une typologie des communes de l'Essonne selon l'activité des couples résidants (1) ; Typologie socio-professionnelles des quartiers et communes de l'Essonne (2) ; Synthèse (3)*, Paris, CREDOC, 1987, 3 vol., 99 p. + 85 p. + 18 p. [6970/05.SO] [Analyse par commune de l'activité professionnelle des ménages, de leur lieu de résidence et de leur type de logement] [CDU]

- TICHIT (Christine), DAMOISEAU (Yves), Caractéristiques de la population ayant emménagé dans les logements neufs de la ville nouvelle d'Evry depuis 1990, EVRY, 1992. 17 p., tab. [DRE 7296]

- VILMIN (Thierry), ALZUA (Jean Jacques De), *Evry-Courcouronnes. Le logement intermédiaire et l'urbanisme*, Bagneux, Architecture et Construction, 1978. 28 p. [CDU 20173]

- VILLES ET QUARTIERS, *Evaluation récapitulative du programme 50 quartiers*. *Annexe : Huit monographies : Vandoeuvre, Belfort, Mulhouse, Lille, Canteleu, Le Havre, Grenoble*, Evry, 01-05-1999.

VI - TRAVAUX PORTANT EXCLUSIVEMENT SUR LE LOEGMENT ISLE D'ABEAU

- AGENCE D'URBANISME DE GRENOBLE, *Tableau de Bord des Quartiers Rhône-Alpes, Agglomération Nord-Isère*, Note de synthèse, avril 2002, 10 p. [Etude statistique] [IDA]

- ANNEE INTERNATIONALE DU LOGEMENT DES SANS-ABRI. 10 MONOGRAPHIES DE PROJET, Paris, MELATT, 1986 [IA 23616 (1-10)] [Quartier « le domaine de la Terre » et les OPAH à l'Isle d'Abeau]

- AXE SAONE, *Requalification du centre de Saint-Bonnet*, juin 2002 [Monographie] [IDA]

- BANDITCHAT (Niracha), BENGUIGUI (Elsa), CHUZEVILLE (Ludovic), DOLAT (Loïc), EYRAUD (Benoît), *L'habitat à L'Isle d'Abeau : le renouvellement d'une politique opérationnelle*, DESS, 2001, 95 p. [IDA]

- BEDARIDA (Marc), *La ville : Territoire entre Rhône et Isère, l'Isle d'Abeau,* Hartmann édition, 2002, 125 p. [CDU 56 145] [Témoignage d'acteurs impliqués dans la création de l'Isle d'Abeau]

- BOULEAU (Ariane), *Saint-Bonnet, un centre ville à la campagne, analyse d'un centre de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau par le regard des usagers*, TFE, 1996, 106 p. [Monographie] [IDA]

- BUTIKOFER (Jean Marie), *L'Isle d'Abeau 2015 : une grande ambition pour une nouvelle agglomération*. Rapport aux Ministères de l'Equipement, des Transports et du Logement et de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, Paris La Défense, MELT, 1998, 72 p.+ annexes + cartes [CDU 39984] [La troisième partie de ce document aborde la question des positions stratégiques et notamment la promotion d'un développement de l'habitat équilibré]

- COFREMCA, *Les demandeurs de logements de l'agglomération lyonnaise et leurs attitudes à l'égard de l'Isle d'Abeau*, Paris, COFREMCA, 173 p. [IDA]

- COFROR – COFREMCA, *La demande solvable de logements à L'Isle d'Abeau – Note de synthèse*, février 1971, 2 vol. 44 p. + 15 p. [CDU 5749]

- COMPAGNIE FRANÇAISE DE L'ETUDE DE MARCHE DE CONJONCTURE APPLIQUEE, *La demande de logements à l'Isle d'Abeau*, Note de Synthèse, Paris COFROR-COFREMCA, 1971. 2 vol. 44 p. + 15 p., tab., biblio. [CDU 5749] [Etude réalisée pour le compte de la mission d'étude de l'Isle d'Abeau]

- COMPAGNIE FRANÇAISE DE L'ETUDE DE MARCHE DE CONJONCTURE APPLIQUEE, *Les demandeurs de logements de l'agglomération lyonnaise et leurs attitudes à l'égard de l'Isle d'Abeau*, Paris, COFREMCA, 173 p. [IDA]

- CONTRAT DE VILLE DE L'AGGLOMERATION NORD-ISERE, *convention cadre*, 2000, 60 p. [IDA]

- CRESAL, *Evolution du marché du logement dans l'Est lyonnais*, juillet 1973, 43 p. + annexes. [IDA]

- E.P.R. RHONE ALPES*, La ville nouvelle de l'Isle d'Abeau en 1977, quelques chiffres et points de repères*, Lyon, préfecture de Région, 19 p. [IDA]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *La ville nouvelle de l'Isle d'Abeau, cinq ans après son démarrage*, Isle d'Abeau, 1978. 13p. [CDU 10297]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *Colline les Roches, Dossier logements*, 1978 [Monographie] [IDA]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *Opérations de logements en ville nouvelle*, 1987. [IDA]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *Pour une accession à la propriété effective et réussie à L'Isle d'Abeau*, 1986. [IDA]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *Stratégie de développement et de l'habitat*, 2001. [IDA]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *Villefontaine, éléments de cadrage, Population et habitat*, avril 2002, 7 p. [Etude statistique]. [IDA]

- EQUIPE LOCALE DU SERVICE PUBLIC DE L'EMPLOI, *Nord-Isère : Diagnostic territorial et plan d'action 2003*, 2001 [Etude statistique]. [IDA]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *La ville nouvelle de l'Isle d'Abeau, cinq ans après son démarrage, Isle d'Abeau*, EPIDA, 1978, 13 p. tab. + annexes. [IA T. 4541 ; CDU 10297]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *Etude de la population résultats des recensements et de l'enquête mars 1975 et octobre 1976, Isle d'Abeau*, EPIDA, 1977, 48 p. + 3p. fig., tab., graph. [IA 12046 ; MV B1459/05D] [Statistiques socio-démographiques de l'Isle d'Abeau]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *L'Isle d'Abeau, Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme*, 1978, 2 vol. 81 p. +79 p. [IDA]

- ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU, *L'Isle d'Abeau, ville nouvelle, bilan statistique de la ville nouvelle au 31-12-1983*, EPIDA, 1984. 1 doss. + 3 fasc. + + 1 carte [MLV : 3984/11.VN]

- FOUCHIER (Vincent), *Bilan de la construction dans les villes nouvelles de province : Isle d'Abeau et Etang de Berre, de 1980 à 1996*, Paris, SGVN 1998, 38 p., Graphiques [Exploitation du fichiers Siclone Comparaison entre les villes nouvelles et leur département respectif] [CDU 37299 ; IA 40576 ; MV 9322]

- FOUCHIER (Vincent), DEFOUG (Anne Hélène), *La ville nouvelle de l'Isle d'Abeau. Population, logements, taille des ménages de 1968 à 1999. Résultats définitif du recensement général de la population de 1999.* Paris La Défense, MELT, 2000, 34 p., Graphiques [CDU 52199 ; IA 41852 ; MV 9860 ; CP 9860]

- IMMOBILIER ET TERRITOIRE CONSEIL, *Approche de la prospective logement à 2005/2015*, mai 1997, 24 p. [IDA]

- IMMOBILIER ET TERRITOIRE CONSEIL, Recherche d'un positionnement innovant en matière d'habitat sur la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, novembre 1995, 48 p. [IDA]

- MELENDRES-SUBIRATS (Marina), LENTIN (Françoise), « La planification urbaine face au marché du logement : trois projets de villes nouvelles en France », *Sociologie du Travail*, 12ème année, n°4, octobre-décembre 1970, p.427-448. [IA P. 374 ; CDU] [Cet article aborde Evry, Isle d'Abeau et le Vaudreuil]

- MITRANI (Daniel), « Emménager à l'Isle d'Abeau », *Communes de France*, n°213, 1983, p.37-38 [IU Grenoble] [Le Syndicat communautaire d'Aménagement a créé un service logement locatif mis à disposition des nouveaux arrivants. L'objectif de ce service est d'assurer une meilleure politique d'attribution et de gestion du parc locatif]

- MISSONNIER (Catherine), WEIL (Bernard), *Ville nouvelle de l'Isle d'Abeau, quartier Saint Bonnet. Espaces extérieurs et leurs usages*, Paris, SCIC, SD. 55 p.

- PERIANEZ (Manuel), *Représentations de la demande sociale des acteurs de la construction*, CSTB, Paris, 1998, 128 p. [CDU 30786]

- SAN de L'Isle d'Abeau, *La charte du logement*, mai 1986, 15 p. [IDA]

- COFREMCA, *Les demandeurs de logements de l'agglomération lyonnaise et leurs attitudes à l'égard de l'Isle d'Abeau*, Paris, COFREMCA, *(non daté)*, 173 p. [IDA]

- SGGOU-MELT, *Les villes nouvelles de l'Etang de Berre et de l'Isle d'Abeau. Population et taille des ménages de 1968-1999*, 2000 [Etude statistique sur la base des recensements de la population]. [CDU]

- SRATIS Conseil, *Stratégie de développement de l'habitat de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, Partie 1 : diagnostic du fonctionnement du marché de l'habitat privé sur le territoire de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau*, septembre 2001, 52 p. [IDA]

- SRATIS Conseil, *Stratégie de développement de l'habitat de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, Partie 1 : synthèse sur le diagnostic des marchés de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau,* octobre 2001, 5 p. [IDA]

- SRATIS Conseil, *Stratégie de développement de l'habitat de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, Partie 2 : Détermination de l'univers du possible en terme de développement d'opérations neuves sur le marché libre,* décembre 2001, 22 p. [IDA]

- SRATIS Conseil, *Stratégie de développement de l'habitat de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau, Partie 2 : Détermination de l'univers du possible en terme de développement d'opérations neuves sur le marché libre,* mars 2002. [IDA]

- STRATIS CONSEIL, *Le domaine de Pierre Louve (Kaufman & Broad)*, Avis consultatif, septembre 2001 [Monographie]. [IDA]

- STRATIS CONSEIL, *Le hameau de Lissieu (Elige – Deuilhem Promotion Coudurier Conseil)*, Avis consultatif, octobre 2001. [Monographie]. [IDA]

- TRAJECTOIRES REFLEX, *Contrat de ville du Nord-Isère : diagnostic territorial*, septembre 2001, 148 p. [Etude statistique]. [IDA]

2ème partie : ANNEXES

Annexe 1 : Fiches de lecture rédigées à l'attention du comité d'évaluation de la politique du logement en ville nouvelle

Fiche n°1 : Les Grandes Options pour les Villes Nouvelles à prendre dans le cadre du 6ème plan (1971-1975) - Emmanuel Besnard-Bernadac, 1970

Communication pour le Conseil d'Ile de France

Présenté par M. Emmanuel Besnard-Bernadac, Préfet de la Région de Paris

La thématique du logement est abordée dans la 4ème partie du rapport intitulée : « *Les principaux problèmes des villes nouvelles dans la perspective du 6ème plan 1971-1975* ».
Le logement, notamment aidé, est considéré comme une réalisation prioritaire soumise à des conditions financières importantes : « *il est indispensable de canaliser prioritairement les aides publiques vers les logements construits dans les villes nouvelles ; en d'autres termes il faut trouver un régime d'individualisation propre aux villes nouvelles en matière de prime à la construction et d'HLM* ». Le lancement de ces logements est également soumis à une campagne de communication s'adressant tant aux promoteurs (pour les rassurer sur le fait que ces logements sont physiquement réalisables) qu'aux futurs habitants.

Logements aidés et logements individuels comme condition d'une diversité sociale

Concernant le type d'habitat, le rapport soulève « *le risque de monotonie des ensembles d'habitation tant sur le plan architectural que sur le plan sociologique* ». Cette monotonie pourrait constituer un risque de freinage autre que financier. « *Afin de préserver l'équilibre sociologique de la future population, il est nécessaire de programmer un nombre suffisant, d'une part de logements sociaux (type HLM ou assimilé) et d'autre part, de logements individuels, mais plus encore, dans les débuts surtout, des logements de normes et de qualité élevés* » [p.39].

Diversité sociale et emploi

Ce rapport insiste sur le fait que cette diversité, à la fois architecturale et sociologique, constitue la base de l'image des villes nouvelles dont dépendra leur développement.
Il cite une étude de l'IRCOM insistant sur le fait que les villes nouvelles sont très mal connues. Le colloque organisé par cet institut en janvier 1970 « *a montré qu'il fallait d'abord créer une image sociologique de la ville. De plus, nous savons tous qu'une ville n'existe pas vraiment dès qu'il y a ségrégation. Les villes nouvelles ne doivent pas être laissées à ceux qui ne peuvent s'offrir autre chose et pour lesquels, y acheter un « collectif » n'est qu'un pis aller. Il faut en conséquence, commencer à attirer les catégories socio-professionnelles aisées. Il faut donc dès le départ créer des emplois tertiaires et si possible du tertiaire supérieur. On a beaucoup insisté à juste titre sur les investissements en transport* » [p.44]

La qualité comme la diversité architecturale des logements des villes nouvelles, apparaissent comme l'affirmation forte d'une distinction des grands ensembles.

Dans le cadre d'une évaluation de la politique du logement

Il est intéressant de constater, dans ce rapport, l'importance très importante accordée à la diversité sociale.

Force est de se demander comment les premières années se sont déroulées. La diversité devait s'appuyer sur l'accueil d'une population caractérisée par une CSP élevée (question d'image). En termes de logement, elle devait également offrir dans l'immédiat des logements individuels et des logements sociaux.

- Les premières années montrent-elles une production de logements en accord avec ces objectifs ? Quelles sont les conséquences en termes de peuplement ? Le type d'habitat et le mode de financement conduisent-ils nécessairement à l'équilibre social recherché ?
- Initialement, le collectif ne s'est-il pas développé beaucoup plus que l'individuel ? Les logements n'étaient-ils donc pas majoritairement des HLM ? Quelle était la part des logements non aidés ? Quelle était la part des logements individuels avant 1977 ?
- La réforme de 1977 n'amorce-t-elle pas un rééquilibrage concernant la typologie des logements et le statut d'occupation des ménages ?

Fiche n°2 : Les villes nouvelles d'Ile de France, Lucien Lanier, 1977

Communication pour le Conseil d'Ile de France

Présenté par M. Lucien Lanier, Préfet de la Région Ile de France

Ce rapport contient un chapitre intéressant dans le cadre du programme d'évaluation de la politique du logement : le chapitre II aborde à la fois la population et le logement.
A noter que ce rapport, publié en 1977, intervient au tout début du 7ème plan (1976-1980). Les villes nouvelles sont donc encore considérées comme des actions prioritaires.

La population des villes nouvelles en 1977

Les propos concernant la population ne s'appuient pas encore sur le recensement de la population de 1976 et se heurtent aux problèmes de définition des périmètres administratifs. Néanmoins, certaines études permettent d'affirmer que la très grande partie des ménages qui s'installent en ville nouvelle habitaient précédemment la région parisienne. Entre 5% et 10% « seulement », arrivent de province. Le rapport souligne qu'il s'agit d'une population jeune[20].
Le rapport souligne avec force les caractéristiques de la population et réaffirme un des objectifs prioritaires des villes nouvelles : « *Elle [la population] est nettement (...) plus diversifiée que la population des opérations dîtes de « Grands Ensembles » antérieurement réalisées. Cela résulte d'une volonté délibérée d'accueillir dans les villes nouvelles une population aussi variée que possible par ses catégories socioprofessionnelles et ses ressources. La part correspondant aux professions libérales et cadres supérieurs est encore relativement faible mais tend à croître* » (p.14).

Les logements des villes nouvelles

De manière quantitative

Concernant le logement, le rapport rappelle le décalage entre les objectifs et les réalisations quantitatives des logements mais souligne l'importance de re-situer ce résultat dans une **phase de démarrage** : « *l'engagement de 55 000 logements représente environ 15% de l'effort régional de construction (...), il reste que ce niveau est remarquable* ». L'auteur s'appuie sur plusieurs raisons :

- Des dessertes extérieures insuffisantes
- Rodage des procédures et des équipes de travail
- Difficultés des politiques locales
- Création d'un nouveau marché du logement
- Cassure de rythme due au changement de conjoncture économique en 1974-1975.

Il rappelle que les ambitions du 7ème plan ont été fixées à 89 000 logements. Cette quantité devra encore par la suite être augmentée. L'aspect quantitatif en matière de logement est essentiel pour les villes nouvelles : « *Les villes nouvelles perdraient leur raison d'être si elles n'accueillaient pas une part significative de l'effort régional de la construction* » p.17

[20] 90% de la population arrivée entre 1973 et 1974 est âgée de moins de 40 ans. Cette proportion n'est que de 60% en moyenne en Ile de France.

Les types de financement des logements

L'auteur apporte aussi des éléments sur la diversité des logements et affirme que : « *Contrairement à une idée reçue, il est bon de relever que dès la période de démarrage (1971-1975), il y a eu un équilibre global quasi-identique à celui constaté au niveau de l'ensemble régional entre la construction HLM aussi bien en accession qu'en location (49%) et la construction bénéficiant de prêts et primes (51%)* »

Il souligne, que les EPA, malgré les réticences des promoteurs, intervenaient sur l'équilibre dans chacune des opérations des différentes catégories financières de logements [Evry I – Les Pyramides].

Concernant les propos sur l'absence des logements libres

L'auteur note (malgré le manque de statistiques), la présence de logements libres (résultant de la volonté des aménageurs) dans chaque opération en diffus mais aussi dans quelques opérations groupées (face au Parc de la Préfecture à Cergy ou à Noisy le Grand près de la gare RER).

Logements collectifs et individuels

L'auteur insiste sur la volonté récente de construire des logements individuels : « *La volonté des pouvoirs publics, renforcée récemment en ce sens, tout autant que les tendances du marché régional contribuent à donner aux villes nouvelles une place accrue dans le développement de la maison individuelle* » : de 1975 à 1977 : « *1 logement sur 3 ou 4 qui se fait dans les villes nouvelles est en individuel. Cette part est plus élevée que dans le reste de la région : 30% au lieu de 20% environ. Enfin 1 logement individuel sur 5 ou 6 qui se fait dans la Région est construit en ville nouvelle [Val Maubuée et Melun Sénart)* ».

Afin de concilier densité et habitat (les villes nouvelles ne peuvent pas construire uniquement de l'individuel), le rapport souligne des réflexions innovantes sur le type de logement :

- Maisons de ville comme à Jouy le Moutier à Cergy Pontoise
- Logements dits « intermédiaires » (Maurepas à Saint Quentin en Yvelines relevant du modèle PAN.

Questionnement sur la loi Barre

Enfin, l'auteur conclut cette partie en soulevant les incidences financières du logement induite par la loi du 31-12-1976 (PAP) en soulignant les changements concernant les conditions de réalisation :

- Réticence des promoteurs quant à l'aide à la pierre
- Composition sociale des programmes (caractéristiques de leurs occupants).

Apport dans le cadre de la politique d'évaluation

- Il est intéressant de relever les a priori contre lequel l'auteur réagit (composition de la population, diversification des modes de financement des logements) et les niveaux de comparaison qu'il utilise pour répondre à ces questions (grands ensembles et la moyenne régionale).

- Les propos concernant les logements libres ont particulièrement attiré notre attention : d'une part, il s'agit d'une question qui, dans les préoccupations de l'époque, semble présente et d'autre part, parce que l'auteur attire l'attention sur la marge de manœuvre des établissements publics sur la programmation des logements.
- Enfin, il est aussi intéressant de relever les réactions provoquées par la réforme du logement. Lucien Lanier attire déjà l'attention sur les conséquences sociales sur le peuplement des PAP.

Fiche n°3 : Les villes nouvelles d'Ile de France, Lucien Lanier, 1979

Communication pour le Conseil d'Ile de France
Présenté par le Préfet de la Région Ile de France

Ce rapport découle des réflexions menées par un groupe de travail relatif au développement des villes nouvelles durant les années 1977 et 1978. Ce groupe de travail a été mis en place suite aux résultats du rapport du CESRIF rédigé par le même auteur et publié en 1977 [Lanier, 1977].
Il s'agit d'un bilan intervenant trois ans après le début du 7ème plan (1976-1980). L'évolution du contexte démographique et économique formalise une rupture. Certaines lignes directrices concernant l'aménagement régional sont révisées. Concernant les villes nouvelles, même si les prévisions en termes de logements sont revues à la baisse, leur rôle d'accueil est réaffirmé.
Un changement se formalise en matière de logement : les villes nouvelles doivent orienter leur production vers l'individuel en menant parallèlement une réflexion sur leur composition urbaine. C'est la période des concours de maisons de villes et d'immeubles de ville. Concernant les types de financement, deux modes seront essentiellement mobilisés puisqu'ils feront l'objet d'une dotation spécifique : il s'agit des PAP et des PLA.

Fin des années 70 : les évolutions démographiques conduisent à reformuler le rôle des villes nouvelles.

Même si le taux de croissance démographique a diminué (baisse très importante des migrations extérieures à la Région Ile de France et du solde naturel), on observe que c'est la seconde couronne qui a accueilli le plus d'habitants (+ 111 000 habitants / ans correspondant à une demande brute de 30 000 logements par an). Les villes nouvelles répondent donc à la fin des années 80 à une demande relativement constante et importante. Néanmoins, « *le moindre développement démographique global conduit, surtout compte tenu de la conjecture économique qui vient additionner ses effets à ceux de la croissance démographique, à réactualiser les perspectives de construction en villes nouvelles* » (p.4).

Le Ministre de l'Equipement souligne, lors d'une intervention devant le Sénat le 16 juin 1977, que le plus important « *n'est pas de fixer des objectifs quantitatifs finaux en valeur absolue, c'est d'assurer la comptabilité du rythme de développement des villes nouvelles avec celui de la Région Ile de France* » (p.7).
Cette orientation est soutenue par le 1er Ministre « *il s'agit pour les villes nouvelles de tenir compte des réalités et, sans remettre leurs schémas directeurs, ni leur part dans l'aménagement de ces régions urbaines, de redéfinir, en concertation avec les élus, leur rythme de réalisation au cours des prochaines années* » (p.7)

La construction des logements au cours de VIème plan dans l'ensemble de la Région Ile de France a été en moyenne de 100 000 logements / an. « *Le changement important intervenu depuis dans le contexte économique et démographique national et régional a eu pour conséquence une cassure du rythme de la construction* ». Le nombre de logement mis en chantier en 1978 observe une chute de 34% par rapport à 1975.

Les évolutions sont toutefois différentes au sein de la Région Ile de France

« *La diminution du nombre de logements mis en chantier est particulièrement nette pour la petite couronne et Paris où l'on construisait le plus de logements non aidés, alors que pour la grande couronne on observe depuis 1976, une certaine stabilisation du nombre de logements commencés.*

Ainsi la répartition spatiale de la construction de logements s'est-elle inversée depuis 1977 entre Paris et la petite couronne d'une part, la grande couronne d'autre part, pour être maintenant respectivement de 45% et de 55% environ » (p.8).

Conséquences à l'échelle régionale :

Les prévisions de logements se situent aux alentours de 50 000 logements / an alors que le 7ème plan prévoyait en moyenne 88 000 logements par an. Ces besoins s'appuient sur :

- La croissance démographique
- L'Amélioration du niveau de vie
- Le renouvellement du patrimoine immobilier
- Les changements de coûts concernant l'habitat
- La pression sociale qui amène au desserrement (recherche d'un logement plus grand)
- Des décohabitations

Conséquences en ville nouvelle

Des objectifs de construction revus à la baisse

Le 7ème plan (1976-1978) prévoyait le lancement de 89 000 logements. Le rythme annuel en 1980 devait être de 22 000 logements par an.
« *Le rythme de construction constaté au cours des trois premières années est inférieur à celui prévu mais les villes nouvelles semblent avoir mieux su s'adapter que les autres secteurs de la région : lorsque l'on observait une chute importante de la construction dans la région, les villes nouvelles, pendant cette même période, ont manifesté une nette progression de leur rythme de construction, passant de 7 720 logements mis en chantier en 1975 à 12 260 en 1978, soit une augmentation de 59%. Ainsi en 1978, la part des villes nouvelles représente 1/5ème* » .
Pour 1979, et les années à venir, le rythme moyen des cinq villes nouvelles devrait se maintenir aux environs de 10 000 à 12 000 logements par an[21]. Ce rythme est inférieur de 45% à celui figurant dans le 7ème plan pour 1980.

Conséquences sur l'équilibre financier des EPA

Concernant le logement, le rapport souligne que les villes nouvelles devront pouvoir bénéficier de dotations correspondant à des prêts locatifs et en accession (PLA-PAP)

Développement de l'habitat individuel en villes nouvelles

En 1978 :
- 1/3 construits en ville nouvelle est un logement individuel
- 1 logement individuel sur 5 réalisé dans la Région est réalisé en ville nouvelle

L'individuel est appelé à augmenter : « *la part de l'individuel construit dans les villes nouvelles devrait dépasser 40% des nouveaux objectifs de construction de logements* » (p.11).
La construction d'habitat individuel relève d'un programme lancé par le Ministre de l'Equipement en juin 1977.

[21] Marne la Vallée : 3000 logements/an ; Cergy Pontoise et Saint Quentin en Yvelines 2500 logements, 2000 pour Melun Sénart et 1700 pour Evry

Cette volonté de construction nécessite l'ouverture à l'urbanisation, avant la fin même des opérations en cours, de nouveaux quartiers à Melun Sénart, à Marne la Vallée dans le secteur Est et à Cergy Pontoise sur les versants de l'Hautil.

Mais un individuel contrôlé : maintenir une composition urbaine permettant de construire une vraie ville

L'aménagement des villes nouvelles ne peut se réduire à de l'habitat individuel « *il reste qu'on ne fera pas de véritables villes par une juxtaposition d'ensembles individuels* ». C'est à ce titre qu'ont été engagées des recherches sur la composition urbaine (concours de maisons de villes à Jouy les Moutiers et à Cergy Pontoise ; concours Immeubles de ville ; expérience de groupement de logements individuels sous formes de « lotissements » avec des directives architecturales à Melun Sénart et à Saint Quentin en Yvelines ; développement de l'individuel locatif dans le secteur du Val Maubuée à Marne la Vallée et au Puiseux à Cergy Pontoise. La loi de 1977 devrait favoriser cette démarche)

Points intéressants dans le cadre de la politique d'évaluation du logement en ville nouvelle

La construction de l'habitat individuel s'affirme à la fin des années 70 d'une part, suite aux révisions socio-démographiques et d'autre part, suite aux orientations du Ministre de l'Equipement
Toutefois, les villes nouvelles ne doivent pas être « *des ensembles de maisons individuelles juxtaposés ». L'objectif initial de « vraie ville* » nécessite une réflexion en terme de composition urbaine (période des concours de Maisons de ville et d'Immeubles de ville)
La loi de 1977 est présentée comme favorable à l'habitat individuel dont le statut d'occupation ne se limiterait pas à l'accession. L'objectif est également de produire de l'habitat individuel locatif

- Quel est le rôle conjoint joué par le ralentissement de la croissance démographique constaté à la fin des années 70 et par les lois de décentralisation dans la politique du logement en ville nouvelle ?
- Comment ont évolué la typologie et l'occupation des logements à partir de 1978 ? Observe-t-on une nette construction de logements individuels ? Conformément aux objectifs, la part du locatif est-elle significative ?
- Dans le cadre de ces changements, les types de financements PAP et les PLA semblent prépondérant pour cette période. Le développement du logement libre ne semble pas encore présent dans les discours.

Remarque :

Rapport comportant des annexes détaillant la situation en 1978 et les prévisions en matière de logements dans chacune des cinq villes nouvelles parisiennes.

Fiche n°4 : Le 8ème plan pour la Région Ile de France (1981-1985)

Mémoire pour le Conseil régional et le Comité Economique et Social d'Ile de France

Rapport présenté par M. Lucien Lanier,
Préfet de la Région Ile de France et Préfet de Paris en octobre 1980

Ce mémoire, présenté par le Préfet de la Région Ile de France au Conseil Régional et au Comité Economique et Social d'Ile de France porte sur l'ensemble de la région parisienne. Les villes nouvelles sont abordées dans la 1ère partie : « prévisions et politique à moyen terme » [chapitre III : « Les politiques sectorielles », C/ Le logement et la politique Foncière (p.64-81)] ainsi que dans la 2ème partie : « Programmation » [chapitre III : Les actions prioritaires Régionales et les Programmes d'Actions Prioritaires (PAP).p.172-185].

Le logement et la politique foncière

« *Le problème sera moins de construire beaucoup, ce qui ne sera d'ailleurs ni possible, ni nécessaire, que de construire bien* » [p.64]. Le 8ème plan s'inscrit à la fois dans un contexte économique délicat et dans une période de ralentissement démographique qui provoquent une révision des objectifs en termes de logement et de population. Au niveau législatif, nous pouvons noter également l'importance de la réforme du logement[22].

La baisse de la construction du logement, observée à la fin du 7ème plan (1976-1980), ne concerne pas uniquement le secteur non aidé mais touche également le logement social.
En dépit de ce contexte, sur la période 1976-1979, « *près d'1 logement autorisé sur 5 est en ville nouvelle et celles-ci accueillent 1/3 des logements autorisés en grande couronne* » [p.70].
« *Si l'on se réfère à la production de logements et non plus aux modes de financement, on constate une concentration de logements très aidés en proche couronne et dans les villes nouvelles. Il faut voir là les effets d'une politique régionale volontaire (...). En 1979, 50% des logements locatifs aidés autorisés sont localisés en proche couronne, 32% en ville nouvelle* » [p.71]

Le rapport propose pour le 8ème plan les orientations suivantes :

- Diminution du flux de logements neufs liée à la diminution des besoins
- Priorité à un logement social de qualité et bien localisé [p.73]

Les villes nouvelles : une action prioritaire régionale

Ce rapport insiste sur le rôle essentiel joué par les villes nouvelles dans la région parisienne. Elles contribuent à l'équilibre et au développement de la seconde couronne. Cette position est confirmée par la décision du gouvernement du 17 juillet 1980.

[22] « *elle a surtout introduit un changement radical dans la notion même de logement social ; celui-ci devrait désormais se distinguer moins par un financement et une qualité différente que par le fait qu'ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), il peut être occupé par un ménage de revenu modeste* » p.67

Pour la période 1981-1985, les objectifs proposés en termes de logement sont les suivants :

- Les villes nouvelles doivent poursuivre la création et la gestion d'un cadre de vie de qualité s'appuyant tant sur des innovations urbanistiques (le cœur de ville de Saint Quentin en Yvelines) que sur une organisation interne des quartiers proposant un mélange des fonctions urbaines et une qualité de l'espace public (Les Epinettes à Evry ou Jouy les Moutiers à Cergy Pontoise).
- « L*e souci de qualité implique également la diversification de l'habitat. Les cinq villes nouvelles offrent d'ores et déjà un éventail étendu de types de logements : 1/3 des mises en chantier de logements individuels de la région y est réalisé. Ces efforts seront poursuivis, en vue de permettre à chacun de trouver l'habitat qui lui convient, en termes de configuration, de taille de prix et de confort. Le dosage entre le collectif, l'intermédiaire (maisons de ville), l'individuel fera la part des aspirations des demandeurs et des nécessités d'une densité suffisante pour une implantation optimale des équipements collectifs* » [p.173]. Il s'agit également de favoriser l'éclosion de conditions de vie urbaine plus équilibrée en recherchant « *un meilleur équilibre au sein de la population des villes nouvelles entre catégories socio-professionnelles et entre génération. La diversification des types d'habitat, jointe à une intégration géographique (…) contribuent à cette désagrégation* » [p.174].

Concernant les objectifs quantitatifs « *la poursuite de la construction de logements demeure un objectif prioritaire pour la période 1981-1985. Leur population étant actuellement de 500 000 personnes, elle sera fixée à 900 000 personnes à l'horizon de 1990* ».

<u>Dans le cadre de la politique d'évaluation des villes nouvelles,</u>

Il est intéressant de noter le contexte dans lequel s'établit le 8ème plan (période économique difficile, ralentissement démographique). Néanmoins, le rôle essentiel des villes nouvelles dans le développement de la 2ème couronne reste essentiel.
La diversification de l'habitat est décrite comme devant donner la possibilité au citadin de trouver un logement correspondant à ses aspirations. Il reprend ainsi le discours du SDAU de 1965 sur la nécessité de « *restaurer le choix dans la vie du citadin modeste* ».
Dans ce rapport, l'auteur précise l'importance de la diversité du type d'habitat et du mode de financement mais également de la taille, du prix et du confort du logement.

- La formulation de ces critères ne correspond-t-elle pas à l'émergence d'une nouvelle demande émanant du vieillissement de la population et des décohabitations ?
- Ces orientations en matière de logement ne favoriseraient-elles l'ancrage des populations en ville nouvelle ?
- Cette approche qualitative sera-t-elle un objectif identifié du 8ème plan ou n'est-elle qu'une amorce de nouvelles préoccupations qui trouveront leur application à plus long terme. Plus que de répondre à une demande, le contrôle du peuplement par la taille des logements n'est-il pas devenu à la fin des années 90 un outil de programmation ?
- Comment cette diversification s'est-elle réalisée au cours du 8ème plan ?

Fiche n°5 : Evolution des quartiers denses en villes nouvelles - IAURIF, 1984

Christine Corbille, Anne Marie Roméra

Le début des années quatre-vingts, avec les évènements des Minguettes, marque le début des fondements de la politique de la ville. En 1983, démarre la « Mission Banlieue 89 ». C'est dans cette période que l'IAURIF a réalisé cette étude portant sur l'évolution des quartiers denses en villes nouvelles.
Y parle-t-on aussi « d'îlots sensibles »? Y observe-t-on également l'émergence d'un processus de dégradation ?
Les auteurs de l'étude examinent ces questions avec les responsables de la programmation de chacun des Etablissements Publics d'Aménagement des cinq villes nouvelles de la Région Ile de France et avec les représentants des Syndicats Communautaires d'Aménagement.

Les résultats principaux de l'étude

Dès le début des années 80, on observe que certains quartiers montrent une situation sociale (concentration d'une population mal intégrée, regroupement d'immigrés, difficultés scolaires) laissant à penser qu'un processus de dégradation est prêt à s'engager ;
L'étude a constaté que ce phénomène n'était pas forcément lié à la densité des programmes : des ensembles de maisons individuelles ont été cités au même titre que des ensembles collectifs[23].
L'occupation des logements est présentée comme un indicateur important. « *Bien que le parti pris d'urbanisme retenu et la densité jouent un rôle non négligeable, ce facteur-là est le seul commun à l'ensemble des opérations citées* » p.11

Types de quartiers « fragiles » relevés par les Etablissements Publics d'Aménagement

« Des ensembles préexistants à la création de la ville nouvelle » : au début des années 80, Saint Quentin en Yvelines, Cergy Pontoise et Melun Sénart sont concernées
« Des quartiers denses réalisés au début de la ville nouvelle » : ils concernent des opérations de première génération localisées surtout à Evry[24] et à Marne la Vallée[25]
« Des ensembles individuels qui favorisent un regroupement de familles d'origine étrangère » : à Cergy Pontoise et à Marne la Vallée[26]

[23] 10 ans plus tard (en 1993), l'IAURIF réalise une étude sur le devenir des PAP en villes nouvelles
[24] **La 1ère tranche du quartier Evry I** : 2420 logements (854 HLMO et 614 PLA). Les problèmes observés concernent l'entretien des bâtiments, une proportion élevée d'étrangers et un transfert de ménages « expulsés » de HLMO mais très solvabilisés par l'APL. Le processus d'attribution est en question. On observe une fuite des ménages et parallèlement le refus d'autres d'accepter un logement dans ce secteur.
[25] **Ce phénomène concerne les opérations de « premières manières »** : dans **le secteur 1** (**Les Hauts Bâtons** réalisés sur l'emplacement des anciens bidonvilles de Noisy le Grand : 885 logements locatifs collectifs HLM livrés en 1975 ; **La Butte Verte** (465 logements collectifs locatifs HLM, 115 collectifs locatifs ILM et 255 collectifs HLM-Accession) et dans **le secteur 2** (**Résidence du Bel Air** : 140 logements collectifs HLM locatifs réalisés en 1974 ; **La Ferme du Buisson** : 699 logements dont 202 collectifs locatifs HLM, 182 locatifs collectifs-accessions PSI, 295 individuels PSI accession ; **L'allée des Bois** : 1065 logements dont 708 logements locatifs HLM livrés en 1975) ; **Le Petit Bois dans la ZAC de l'Arche Guédon Nord** – 150 collectifs HLM locatifs et 34 collectifs PLR locatifs)
[26] **Secteur 2** : opérations PAP où de nombreuses familles asiatiques se portent acquéreuses non seulement des logements mais aussi des commerces.

Conclusion : « *Ce type d'opération attire l'attention sur l'un des facteurs très déterminants, semble-t-il, dans le déclenchement d'un processus de dégradation d'un climat social, sinon du bâti : l'occupation des logements. Bien que le parti pris d'urbanisme retenu et la densité jouent un rôle non négligeable, ce facteur-là est le seul commun à l'ensemble des opérations citées* » p.11

La politique des EPA

« *La vocation principale des EPA est d'élaborer le schéma d'aménagement général de la ville nouvelle et d'assurer sa réalisation. Ils ont aussi une certaine maîtrise de la programmation des logements et des équipements dans les différents quartiers. Ils peuvent donc agir sur l'évolution physique et quantitative de la ville* ». Certains vont plus loin dans leur responsabilité et se considèrent impliqués aussi dans l'évolution qualitative et sociale de la ville. p.12

Maîtriser la programmation et donc l'évolution physique de la ville

Pour maîtriser la programmation des logements, les EPA suivent quatre orientations :

- Diminuer la taille des programmes (nombre de logements et hauteur des bâtiments) ;
- Ralentir la construction ;
- Partager les logements entre l'accession et la location ;
- Diminuer la taille des logements (correspondant à l'évolution de la demande et limitant la présence de familles nombreuses)

Si ces orientations sont communes aux villes nouvelles, la volonté de poursuivre la mission dans le suivi de la population concerne trois EPA

Les attributions de logements : contrôler l'évolution sociale

Le contingent : « La possibilité est ouverte aux EPA de se réserver un contingent de logements de l'ordre de 5 à 10% en signant des conventions particulières avec les maîtres d'ouvrage. (Saint Quentin reconnaissait au début que les problèmes des grands ensembles sont plus un problème d'attribution que de construction. Aucun des EPA n'a été aussi loin. En 1984, Saint Quentin n'a plus de réservation).
Participation aux commissions d'attribution mais les EPA n'ont plus de pouvoir dès lors que le logement se libère.
Concernant les PAP, il n'a aucun moyen de contrôle sur la vente des logements.

Conclusion : « *l'évolution des quartiers est très fortement liée à leur occupation. La composition sociale de départ est relativement bien connue mais s'il était possible de maîtriser son évolution, peut-être serait-il possible de diminuer les risques de dérapage* »

Le choix des opérateurs

Les EPA sont engagés dans les attributions mais aussi dans le choix des opérateurs.
Le choix des opérateurs se réalise sur des critères techniques mais également sur des critères de gestion.

Mais la gestion future des logements repose davantage sur les constructeurs et les municipalités

Les Syndicats Communautaires d'Aménagement

- Les élus mettent davantage en question les politiques d'attribution des logements, le déséquilibre habitat-emploi, le décalage entre la livraison des logements et des équipements.
- Pour eux, les problèmes de société (délinquance, marginalisation des jeunes) n'épargnent pas les villes nouvelles.
- Ils témoignent d'une conscience grandissante des risques de dérapage dans le climat social des villes nouvelles. Ils mettent un certain nombre d'expériences en route notamment à l'égard des jeunes.

Les élus souhaitent :

- Réduire la taille des opérations
- Rééquilibrer les programmes quant au type de logement construit (locatif-accession)
- Influer sur la taille des logements à construire
- Etre vigilant sur la qualité des logements (à Marne la Vallée mise au point par les SCA d'un cahier de prescriptions techniques imposé au promoteur via l'EPA)
- Ils définissent également une politique d'attribution des logements
- Une réflexion sur l'amélioration de l'équilibre habitat emploi

Apport dans le cadre d'une évaluation de la politique du logement en ville nouvelle.

Cette étude retranscrit le point de vue des acteurs des villes nouvelles sur le thème du logement.
Elle fait apparaître le rôle primordial de l'occupation des logements et souligne que les quartiers de maisons individuelles n'échappent pas aux situations témoignant d'indicateurs propices à l'émergence d'un processus de dégradation.
Entre autres, cette étude effectue un état des lieux des quartiers indiqués par les EPA comme étant à surveiller. Il serait intéressant de voir lesquels ont été par la suite insérés dans une politique de la ville et d'analyser l'évolution de ceux cités mais qui n'ont pas entamé de processus de dévalorisation.
Cette étude relève également la diversité des attitudes adoptées par les EPA en termes de suivi de l'évolution sociale de leur quartier. Si une programmation équilibrée fait partie des objectifs assignés aux EPA, celui du contrôle de cette évolution sociale n'est a priori pas clairement formulé. En termes d'évaluation, l'attitude adoptée par chacun des EPA depuis le milieu des années apparaît pertinent pour comprendre aujourd'hui la situation des villes nouvelles. Il paraît utile d'analyser comment se sont développées les relations SAN-EPA suite aux changements impliqués par la loi de 1983 sur la question du contrôle de cette évolution sociale.

Cette étude représente un document clé dans la mesure où il souligne le passage d'une politique d'aménagement à une politique mixte c'est à dire d'aménagement mais aussi de gestion de l'existant.
Elle apparaît également intéressante dans le choix des quartiers à effectuer dans la poursuite des travaux d'évaluation (étude qualitative).

Fiche n°6 : Synthèse de la question des villes nouvelles et du logement du 6ème (1971-1975) au 8ème plan (1981-1985)

6EME PLAN 1971-1975 : PROGRAMME FINALISE DES VILLES NOUVELLES

Le 6ème plan expose « *les objectifs retenus pour chaque ville nouvelle et les indicateurs chiffrés qui permettront au Groupe Central des Villes Nouvelles de mesurer chaque année le degré de réalisation des objectifs* » p.5

Outre l'accueil de population et d'emploi, les villes nouvelles se sont vues fixées quatre objectifs :

- Restructurer les banlieues
- Diminuer les migrations alternantes
- Constituer de véritables villes
- Constituer des opérations témoins d'aménagement

Le 6ème plan formule plusieurs indicateurs permettant de suivre l'évolution de cette politique d'aménagement

L'indicateur 11 présente le nombre de logements mis en chantier et terminés pour chacune des neufs villes nouvelles françaises (p.13).
Le 6ème plan prévoit que 114 792 logements seront mis en chantier dans l'ensemble des villes nouvelles parisiennes et 44 400 en Province. 23 300 logements seront localisés à Marne la vallée, 17742 à Evry et 6750 à l'Isle d'Abeau.

Cet indicateur expose également les différents modes de financement :

Part des logements prévus par le 6ème plan 1971-1975 en fonction des modes de financement (%)*	Logements très aidés (PLR-PSR-HLM location)	Logements moyennement aidés (HLM accession-ILN-ILM)	Logements libres
Villes nouvelles parisiennes	**41**	**51**	**8**
Marne la Vallée	50	40	10
Evry	31	62	7
Villes nouvelles de province	**53**	**41**	**6**
Isle d'Abeau	49	47	4

*% effectués d'après le tableau p.13

L'indicateur 12 présente le pourcentage global de logements mis en chantier au cours du 6ème plan rapporté au nombre total de logements mis en chantier dans l'agglomération et dans la région parisienne. (p.14). La mise en chantier des logements localisés dans les villes nouvelles représentera 22% des logements de la Région Parisienne.

Les indicateurs 11 et 12 répondent au 1er objectif des villes nouvelles : « Restructurer les banlieues et organiser le développement des agglomérations en créant des pôles d'emplois, d'habitat, d'équipements et de services ».

Le logement intègre également le 3ème objectif des villes nouvelles fixé par le programme finalisé du 6ème plan : « *Constituer de véritables villes, ce qui implique une cohérence entre les emplois et les logements, une variété tant dans les emplois créés que dans les habitations construites, la cohérence temporelle et spatiale de la réalisation des équipements et des logements, la création rapide de centre urbain, une attention particulière aux loisirs et à l'environnement ainsi qu'aux dessertes extérieures* » (p.17).

L'indicateur 35 (annuel) concerne le pourcentage de logements non aidés mis en chantier par rapport au nombre total des logements mis en chantier. La part de ces logements varie considérablement d'une année à l'autre. Par exemple, pour Marne la Vallée ce pourcentage varie de 6.5% (1973) à 20% (1975). Il n'y a pas de moyenne indiquée pour les villes nouvelles parisiennes ou de province.

Le 4ème objectif aborde le caractère qualitatif des logements : les villes nouvelles doivent « constituer, par leur caractère expérimental des opérations témoins d'aménagement et d'urbanisme »

En conclusion, le 6ème plan formule donc 3 indicateurs concernant le suivi de logements

- Le premier prévoit le nombre de logements mis en chantier et terminés
- Le second rapporte ce chiffre à la moyenne de l'agglomération ou de la Région
- Le troisième concerne la part des logements non aidés mis en chantier

Le 6ème plan précise ces indicateurs pour chacune des 9 villes nouvelles françaises.

7EME PLAN : 1976-1980 – PROGRAMME D'ACTION PRIORIATAIRES

« Les objectifs du 6ème plan n'ont été atteints qu'au niveau de 60% en ce qui concerne les logements (…) ceci s'explique par des ambitions initialement excessives en ce qui concerne la région Ile de France, par les délais de solutions aux problèmes financiers, par les difficultés rencontrées dans la mise en place des nouvelles institutions, et par la conjoncture économique de ces deux dernières années » (p.5)

Les orientations inhérentes aux villes nouvelles sont définies dans la directive du 1er Ministre en date 2 janvier 1976. Elle précise notamment que : « le Gouvernement s'est donné comme objectif pour 1985 d'en faire des Cités au sens plein du mot, *vivante, ne dépassant pas des dimensions raisonnables, et pouvant assumer elles-mêmes leur avenir. Il convient ainsi d'accélérer leur réalisation, ce qui implique un effort particulier et de cohérence au niveau national, régional et local* ».

Le 7ème plan prévoit 127 000 logements lancés, « *soit à un niveau supérieur de 1/3 à celui mis en chantier du 6ème plan : 89 000 seront lancés dans les villes nouvelles de la région parisienne (contre 55 000 mis en chantier à la fin du 6ème plan) ; 22 000 dans les villes nouvelles de l'Isle d'Abeau, Lille Est et Le Vaudreuil (contre moins de 15 000 à la fin du 6ème plan), mais seulement 16 000 sur les Rives de l'Etang de Berre, contre 25 000 à la fin du 6ème plan* ».

« *Les villes nouvelles offrent l'occasion de promouvoir un urbanisme nouveau mieux adapté que les grands ensembles aux aspirations des habitants. Comme le précise le 1er Ministre dans sa directive du 2 janvier 1976 « le succès sera acquis lorsque chacune des villes nouvelles offrira dans sa traduction moderne et différenciée un réseau familier de rues et de places et qu'il y règnera une ambiance urbaine de qualité (…). Il s'agit ainsi, sur la base des premières réalisations et de l'expérience acquise, de rechercher l'articulation harmonieuse de quartiers et de centres urbains vivants, animés et continus, d'une densité suffisante, accueillant au pied d'immeubles commerces et services divers, mieux adaptés aux transports en commun et d'ensembles périphériques à base de logements individuels, qui doivent prendre une place croissante dans le courant du 7ème plan. Dans ce domaine, les villes nouvelles ont joué un rôle exemplaire pour l'ensemble des quartiers de nos villes.* » p.6

Les tomes 2 et 3 détaillent les objectifs d'accueil pour chacune des villes nouvelles parisiennes et de province par année et par type de financement mais précisent seulement, en bilan du 6ème plan, le nombre de logements réalisés par année (p.30).

PREVISIONS DU 7EME PLAN

Part des Logements prévus par le 7ème plan 1976-1980 en fonction des modes de financement (%)	Logements très aidés (PLR-PSR-HLM location)	Logements moyennement aidés (HLM accession-ILN-ILM	Logements libres
Villes nouvelles parisiennes	**31**	**63**	**6**
Marne la Vallée	43	53	4
Evry	21	75	4
Villes nouvelles de province	**26**	**67**	**7**
Isle d'Abeau	34	59	7

*% effectués d'après le tableau p.11

Dans le cadre de la politique d'évaluation du logement en ville nouvelle

En conclusion, nous pouvons noter une évolution en termes de financement des logements prévus au 6ème plan (1971-1975) et au 7ème plan (1976-1980) et ce, tant pour les villes nouvelles parisiennes que pour celles de province : la part des logements très aidés[27] diminue (de 41% à 31% pour les villes nouvelles parisiennes et de 53% à 26% pour les villes nouvelles de province) au profit de logements moyennement aidés[28] (de 51% à 63% pour les villes nouvelles parisiennes et de 41% à 67% pour les villes nouvelles de province).
En revanche, la part des logements non aidés diminue pour les villes nouvelles parisiennes (de 8% à 6%) mais augmente légèrement pour les villes nouvelles de province (de 6% à 7%).

[27] PLR, PSR, HLM occupation
[28] accession Logement social en accession à la propriété et HLM accession, ILN ILM, PSI, PIC

8EME CONTRAT DE PLAN ETAT-REGION : 1981-1985

Le 8ème plan ne présente plus les villes nouvelles comme une action prioritaire mais « *comme cela a été décidé par le Comité Interministériel du 5 février 1980* », il doit leur permettre « *de parvenir à leur pleine maturité et de se rapprocher ainsi du régime des collectivités de droit commun* ».

Sur le plan qualitatif, les villes nouvelles « *doivent poursuivre la création et la gestion d'un cadre de vie de qualité par la conception générale de chaque ville, sa structuration en quartier, la création de centres urbains nouveaux et* ***la promotion d'un habitat individuel organisé*** *; l'organisation interne des quartiers et des opérations d'habitat assurant le mélange des fonctions urbaines et un traitement soigné de l'espace urbain comme des équipements publics et privés, de promouvoir une architecture urbaine diversifiée (...) et* ***de favoriser l'éclosion de condition de vie urbaine plus équilibrée par (…) la recherche d'un meilleur équilibre au sein de la population des villes nouvelles entre catégories socio-professionnelles et entre générations*** *(*…). »

Le comité interministériel a fixé pour les cinq villes nouvelles parisiennes des objectifs plus importants (15 000 logements par an).

<u>Bilan du 7ème plan et propositions pour le 8ème plan (ce dernier ne comporte pas de synthèse globale pour les 9 villes nouvelles)</u>

Marne la vallée

A la fin du 7ème plan 20 950 logements auront été lancés. Ils sont localisés pour la plupart dans les deux premiers secteurs de la ville nouvelle.
Les logements individuels représentent 20% de ces logements. Les parts respectives du locatif et de l'accession représentent 40% à 60%.
Le 8ème plan de Marne la Vallée officialise le lancement du secteur 4 qui se développera sur le modèle de « la Ville Parc ».

→ **Sur l'ensemble de la ville nouvelle le 8ème plan prévoit la construction de 13 650 logements : 62% seront de type individuel ; 21% de type non aidés ; 52% PAP et 27% PLA.**

L'Isle d'Abeau

> « L'objectif, déjà poursuivi avec succès au 7ème plan, est en fait de rendre possible **une politique du logement pour tous**, et notamment **une politique de maisons individuelles** (70% de la mise en chantier) et **de l'accession à la propriété** (…) L'effort d'innovation qui a caractérisé l'Isle d'Abeau sera développé notamment pour tenir compte d'un nouveau contexte énergétique : création d'un quartier expérimental où sera testée in situ et à grande échelle l'influence des dispositions constructives des plans masse et de diverses natures ou mode de distribution énergétique, seront développées également des maisons de ville et d'habitat groupé… »

→ **Sur l'ensemble du 8ème plan, 6000 logements devront être mis en chantier. 70% seront des logements individuels, 50% seront des PLA, 40% des PAP et 10% des non aidés**

Evry

« La diversité des modes de financement est une règle majeure de la programmation en logement de chaque quartier. Sur l'ensemble de la ville nouvelle, 15 400 logements auront été mis en chantier au 31 décembre 1980, dont 6 500 locatifs (42%) et 8 900 en accession à la propriété (58%) »

Pour le 8ème plan, Evry devra mettre en chantier 1400 logements / an soit au total 7 140 logements. «Pour répondre aux **aspirations d'une population diversifiée** » il s'agit de mettre en place « un **brassage au sein d'un même quartier des différents types de financement du logement** » qui permettra de « limiter la ségrégation physique ». **Un effort sera fait pour les classes aisées**, sous représentées actuellement : réalisation dans les quartiers centraux **d'immeubles collectifs de standing ou de maisons de ville en prêts conventionnés. Le développement de ce type d'habitat est limité par les insuffisances de terrain** ».
Le 8ème plan prévoit également une partie supplémentaire quant au peuplement de la ville nouvelle intitulée « Politique de famille ». « La ville nouvelle accueille de façon privilégiée les familles, notamment les jeunes ménages. Par leur conception, les quartiers constituent un cadre favorable à l'enfant : séparation de la voiture et du piéton, proximité des squares et parcs, programmation adaptée : école, sport, espace vert, halte garderie… »
« Les ZAC lancées ou poursuivies au cours du 8ème plan accueilleront aussi bien des **programmes locatifs que des programmes en accession à la propriété, des programmes bénéficiant des aides de l'Etat (PAP et PLA) comme des programmes non aidés**. En locatif, la proportion de petits logements (studios, deux et trois pièces) sera importante afin de répondre à une demande forte émanant des célibataires, jeunes ménages et personnes âgées. »

→ **Au cours du 8ème plan, Evry devra mettre en chantier 7140 logements dont 16% seront de type individuel, 48% des PLA, 41% des PAP et 11% des non aidés.**

<u>Points intéressants dans le cadre de l'évaluation de la politique du logement en ville nouvelle</u>

Pour l'ensemble des villes nouvelles
Le 8ème plan insiste fortement sur l'importance de **produire de l'individuel** pour maintenir un équilibre entre les types d'habitat.

- 62% et 70% des logements mis en chantier à Marne la Vallée et à L'Isle d'Abeau seront des maisons individuelles.
- La stratégie adoptée à Evry semble être l'inverse puisque la part des logements individuels représente à peine 20% de la mise en chantier prévue pour le 8ème plan.

<u>Pour les trois villes nouvelles retenues par le Comité d'Evaluation</u>

- Le 8ème plan pour **Marne la Vallée** met l'accent sur l'importance de développer non seulement **l'individuel** mais aussi **le marché libre**. La part des logements non aidés représente ¼ des logements mis en chantier.
- **Pour l'Isle d'Abeau** la volonté principale est de continuer à produire **un logement pour tous** : 10% seulement des logements seront des non aidés. Le taux de PLA est le plus fort de ces trois villes nouvelles.
- La politique du logement à **Evry** se concentre sur une **diversité des modes de financement** au sein de chaque nouveau quartier. Le logement libre reste toutefois peu important dans le cadre du 8ème plan. La répartition PLA/PAP est quasiment équilibrée 48% contre 41%.

→ **Ces différences de programmation ou de stratégie du 8ème plan montrent des préoccupations particulières pour chacune des villes nouvelles.**

Une note du commissariat au Plan extraite du rapport de la Commission de l'Habitat et du cadre de vie insiste sur la continuité du 7ème et du 8ème plan. Il n'y a pas de rupture en terme d'objectif « *Il importe donc de maintenir au cours du 8ème plan les mécanismes mis en place lors des plans précédents pour assurer la réalisation cohérente de ces villes nouvelles et de définir dans des documents contractuels l'effort respectif de l'Etat et des collectivités locales* ».

Fiche n°7 : Rapport sur les villes nouvelles d'Ile de France, Jean Marie Fourier, 1988

Comité Economique et Social
Commission de l'Aménagement du Territoire et du Cadre de Vie

Mai 1988, Rapport présenté par Jean Marie Fourier

Contexte de ce rapport

Ce rapport présente la situation des villes nouvelles en 1987 à la veille du 10ème contrat de plan Etat Région (1989-1993). La première partie de ce rapport est consacrée à l'un des objectifs initiaux fixés aux villes nouvelles : « *les habitants et leur logement* ». Voici les résultats principaux :

La population : une certaine dynamique

Un rôle d'accueil de la croissance démographique de l'Ile de France conforme à leur vocation

Entre 1968 et 1982, les villes nouvelles ont accueilli 38% de la croissance régionale et 26%[29] de la croissance de la grande couronne (hors Noisy le Grand) : « *un chiffre qui peut donner satisfaction (...) mais il ne doit pas laisser oublier son revers : 25% de croissance en ville nouvelle c'est aussi 75% de la croissance hors ville nouvelle. Cela veut dire en conséquence qu'il est difficile d'isoler le thème des villes nouvelles du péri-urbain qui les entourent.* » [p.29].
1982 : ralentissement de la croissance démographique en Ile de France, stabilisation et desserrement vers la périphérie mais une dynamique ville nouvelle toujours présente : « *le ralentissement relatif des villes les plus mûres peut-être compensé voir relayé par les villes en retard (Marne la Vallée et Melun Sénart) ainsi que par la puissance du croît naturel* » [p.26].

Des caractéristiques particulières : âge et catégorie sociale de la population

La population des villes nouvelles se caractérise par une sur-représentation des jeunes classes d'âge : en 1982, 37% de la population a moins de 20 ans (contre 27% en moyenne sur l'Ile de France). Seule la part des 15-19 ans correspond à celle de la moyenne régionale (8% et 7%). Les 20-34 ans sont aussi sur-représentés en 1975 comme en 1982 (29% contre 26%).
A l'inverse, la part des moins de 60 ans est deux fois moins élevée en ville nouvelle qu'en moyenne sur la région (7% contre 15%).
La structure par âge est en général homogène d'une ville nouvelle à l'autre.

Le rapport souligne, en raison même de la présence de familles avec enfants et du moindre poids des personnes seules (ce qui est aussi à mettre en relation avec les types de logements construits), que **le nombre moyen d'occupants par logement est supérieur à la moyenne régionale (p.31). La taille des ménages est supérieure à 3 et est donc largement supérieure à la moyenne.**

[29] 44% de la croissance en grande couronne sur la période 1975-1982

Le taux d'activité a augmenté depuis 1975 : il est passé de 45% à 48%. Marne la Vallée et Evry détiennent le taux le plus important. **Cette population active est beaucoup plus jeune qu'en moyenne** notamment à Evry et à Cergy Pontoise. **Le taux d'activité des femmes** qui était en 1975 proche de celui de la grande banlieue se rapproche en 1982 de celui de Paris et de la petite couronne. Il apparaît proche de la moyenne régionale (42%). Notons que le taux d'activité des femmes est relativement faible à Saint Quentin en Yvelines et à Melun Sénart contrairement à Evry, Cergy et Marne la Vallée.

Les employés et les professions intermédiaires en ville nouvelle sont sur-représentés par rapport à la moyenne régionale (35% contre 33% et 24% contre 20%).
Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise sont eux nettement sous-représentés. Il en est de même mais de façon plus atténuée pour les cadres et les professions intellectuelles (12% contre 15%) et les ouvriers (respectivement proches de 25%).
C'est à Evry que le poids relatif des employés et professions intermédiaires est le plus fort. Marne la Vallée a conservé le profil socioprofessionnel de l'Est parisien (dominance des artisans-commerçants, des chefs d'entreprise et des ouvriers) mais re-située dans son contexte départemental, contrairement à Evry, elle se distingue de son environnement immédiat : « *les cadres sans y être plus nombreux que dans les autres villes nouvelles, y sont nettement plus nombreux que dans le reste du département* ».

L'étude de l'IAURIF montre que la proportion de population étrangère est sensiblement moins élevée que la moyenne régionale (11% contre 13%) et qu'à Paris 17%. Elle est plus importante à Saint Quentin en Yvelines et à Marne la Vallée, moyenne à Cergy Pontoise et faible à Evry et très faible à Sénart. « *Néanmoins, certaines communes sont marquées par un taux non négligeable de population immigrée, à relativiser selon que ce taux s'applique à une population totale importante ou non* ».[30]
.

En conclusion : « *Ce sont donc les employés et les professions intermédiaires qui fondent l'homogénéité des villes nouvelles mais c'est le poids relatif des cadres et ouvriers qui les distinguent de leur environnement, et décide en partie de leur image* » (p.35)

Le logement, une alternative aux grands ensembles

Données quantitatives

Les prévisions du 6ème plan concernant le logement en ville nouvelle étaient de 5000 logements/an. Cette ambition n'a pas dépassé les 3000 logements/an. C'est un ensemble d'éléments qui explique une mise en chantier de logements moins importante que prévue (politique, économique et idéologique).
A la fin de l'année 1986, les villes nouvelles, prises dans leur périmètre d'avant 1984, regroupent 17% des mises en chantier des logements de la région parisienne. On observe plusieurs périodes dans la part prise par les villes nouvelles dans la production régionale : **de 1975 à 1980 elles représentaient 15% des mises en chantier de la région ; entre 1980-1986 ce chiffre s'élève à 20%**[31] . A noter que les deux dernières années se distinguent par un pourcentage moins important : la participation régionale des villes nouvelles redescend à nouveau à 17%.

Une quantité qui s'accompagne d'une recherche de qualité et de diversité

Les villes nouvelles sont marquées par une recherche architecturale très forte : la qualité de l'habitat était également un des objectifs assignés aux villes nouvelles (concours de maisons de ville et de maisons individuelles).

[30] La Verrière (29%), Trappes (22%). Mais pour Noisy le Grand (13%), Noisiel (17%), Torcy (15%), Saint Ouen (16%, Evry (11%) sont davantage marquées par la présence d'une population immigrée.
[31] Le 9ème plan fixait la production des villes nouvelles à 20% de la mise en chantier de l'Ile de France

Prépondérance du collectif, réorientation vers l'individuel

En 1977, les villes nouvelles construisent moins de logements individuels que la moyenne régionale (28% contre 30%). **Depuis 1980, la part de ce type d'habitat est supérieure à la moyenne régionale** (confirmation des orientations du 9ème contrat de Plan Etat Région). Entre 1973 et 1986, 36% des logements mis en chantier en ville nouvelle sont des logements individuels. Ce type d'habitat concerne 52% des logements à Sénart et 43% à Cergy. Ce chiffre est beaucoup plus faible à Marne la Vallée et à Evry : 26% et 22%.

Location et accession : le rôle privilégié de l'accession

Les villes nouvelles jouent un rôle primordial dans l'accession à la propriété sociale : « *fin 1985, hors prêts conventionnés et logements non aidés, pour l'ensemble des villes nouvelles, les PLA représentent 42.5% contre 57.5% en PAP. Entre 1983 et 1985, cette tendance se retourne au profit du locatif : 52.9% des logements sont financés avec des PLA.* »

L'auteur attire l'attention sur les difficultés que connaît cette accession à la propriété sociale : « une partie des accédants étaient à la limite de ses possibilités d'endettement ; avec la crise, des situations délicates se sont multipliées dans certains quartiers, notamment à Cergy Pontoise, La Croix Petit et Noisy le Grand où ces problèmes peuvent se cumuler avec d'autres, notamment la cohabitation avec des populations d'origine étrangère ».

Sur la période 1981-1985, les logements en prêts conventionnés et non aidés réunis ne constituent que 10% des logements lancés en ville nouvelle, avec une grande variabilité de 7% en 1983 à 15% en 1985. Marne la Vallée et Saint Quentin en Yvelines sont les villes nouvelles où le marché libre se développe plus vite (12% et 21%). Ce chiffre n'est que de 4% à Evry.

« *C'est avec de telles situations que l'on mesure la fragilité des bases économiques de cette nouvelle société* » (Endettement des ménages « PAP » et faiblesse du marché libre).

L'auteur relève déjà dans son état des lieux de 1987 quelques quartiers à problème : des quartiers « hérités » antérieur à la ville nouvelle et des quartiers directement programmés par les aménageurs des villes nouvelles.

- Pour les quartiers récents, il convient de rester attentif aux villes nouvelles de Marne la Vallée[32] , Evry[33] et Cergy Pontoise.
- « ***Même si les mesures techniques, des choix d'urbanisme, de programmations, sont utiles, ils ne semblent pas suffire à maîtriser pleinement l'évolution sociale, dont le contrôle découle également des modalités d'attribution de logements, de la gestion, du choix des opérations*** *autant de points sur lesquels les EPA ont une action limitée.*

[32] Notamment des opérations de « première manière » denses dans le secteur 1 : Les Hauts Bâtons, 885 locatifs, la Butte Verte, 465 HLM, 115 ILM et 255 collectifs en accession ; le secteur 2 : résidence Bel Air 140 locatifs collectifs HLM, la ferme du Buisson avec 669 HLM et PSI, l'allée des Bois (1065 logements et les Petits Bois 184 collectifs HLM et PLR.
[33] Evry 1 : 2420 logements : 854 HLM et 614 PLM.

En ce domaine (...), les attitudes sont contrastées allant de l'interventionnisme au refus de considérer cette question comme de leur ressort. Les EPA peuvent réserver des contingents de logements (5 à 10%), participer aux commissions d'attribution des PLA ». (p.49). Pour les PAP, l'EPA ne dispose d'aucun moyen de contrôler les vente de logements. D'après une enquête de l'IAURIF[34], *« le choix des opérateurs semble se faire davantage sur des critères techniques ou financiers que sur des critères de gestion, qui reste du seul ressort des constructeurs et des municipalités* »

L'auteur avance quelques hypothèses concernant les évolutions depuis 1984 qui s'appuient sur des résultats préliminaires d'une étude menée par la DRE :

- Les quartiers antérieurs aux villes nouvelles devront faire l'objet de réhabilitation
- « *Les attributions dans le parc social récent semblent avoir été l'objet d'une prise en compte des SAN et des EPA. Une concertation plus étroite fait apparaître un début d'amélioration* »
- Les difficultés liées à l'accession sociale à la propriété semblent prendre une plus grande ampleur
- La concentration des problèmes sur certains quartiers s'accentue
- « *Pour remédier à la trop grande homogénéité de la population et aux difficultés sociales potentielles, une diversification accrue de l'offre de logements est aujourd'hui recherchée par les responsables d'aménagement* ».

<u>Les objectifs de programmation sont les suivants :</u>

- Diminuer les logements PLA
- Réduire l'accession à la propriété : limiter les PAP à environ 1/3 du total des logements.
- Augmenter les PLI, les NA pour satisfaire la demande de cadres travaillant en ville nouvelle
- Accroître la proportion de petits logements pour loger les jeunes arrivant à l'âge adulte

<u>Conclusion</u>

« *Avec leur population très jeune et sans doute trop homogène, avec la part importante qu'elles ont accordé aux collectifs et aux financements « sociaux », avec leurs premiers quartiers « à problème », les villes nouvelles se constituent peu à peu une image qui est moins celle du foyer d'une société nouvelle, que celle d'une alternative de qualité, mais non dénuée de problèmes, aux grands ensembles des années 60* » p.51.

Dans le cadre de l'évaluation de la politique du logement en ville nouvelle, il est intéressant de noter que ce rapport du Conseil Economique et Social présente un bilan des villes nouvelles jusqu'en 1987.

L'auteur insiste sur le fait que le début des années quatre-vingts correspond à la prise en compte de nouveaux problèmes auxquels la politique de diversification de l'habitat devra répondre. **Ce tournant politique intègre également un choix dans le positionnement des EPA face au peuplement des villes nouvelles**. **Il s'agit non plus seulement de construire des logements mais aussi de gérer un existant parfois fragile.**
La programmation n'est pas traitée comme responsable des déséquilibres mais seule, se montre insuffisante pour garantir l'équilibre social des programmes.

[34] L'évolution des quartiers denses en ville nouvelle, 1984.

Il ouvre sur des préoccupations actuelles qu'il serait intéressant d'interroger dans le cadre de cette évaluation :

- Que sont devenus les quartiers fragiles cités dans ce rapport ? Comment ont-ils été traités ?
- Comment a évolué la position des EPA face aux promoteurs et aux collectivités territoriales depuis le début des années quatre-vingts jusqu'à aujourd'hui ? Les EPA suivent-ils et interviennent-ils davantage dans le peuplement de ces programmes ?
- Peut-on dire aujourd'hui si cette politique de diversification affirmée dans le 9ème plan (développement de l'individuel et diversification des modes de financement) et au début des années quatre-vingts a réussi ?

Ce rapport met fin à des a priori parfois encore répandus

Les villes nouvelles ne sont pas dans l'ensemble à dominante individuelle

Même si des concentrations sont relevées sur certains quartiers, la part de la population étrangère en ville nouvelle n'est pas plus importante qu'ailleurs.

Il confirme des acquis

- Les villes nouvelles ont joué un rôle primordial dans l'accession à la propriété sociale
- Sa population est majoritairement issue de la classe moyenne et constituée de jeunes couples avec enfants en bas-âge

Au niveau méthodologique, ce rapport insiste sur l'influence de la loi du 13 juillet 1983 concernant la modification des périmètres et souligne la difficulté d'appréhension statistique.
Les annexes comportent les tableaux statistiques (1968-1982-1984) relatifs au logement (mode de financement, type d'habitat…) et à la population (CSP…).

Fiche n°8 : L'accession à la propriété des étrangers en Ile de France - IAURIF, 1995

Christine Lelévrier (Dir)

Filières d'accès, regroupements et trajectoires dans quelques quartiers

Si la majorité des travaux portant sur les copropriétés dégradées sont à visée économique et opérationnelle, cette recherche choisit d'appréhender la question en s'intéressant aux trajectoires résidentielles des ménages et aux filières d'accès.
Il repose sur deux hypothèses principales : la première appréhende l'accession sociale comme une solution pour les ménages qui se heurtent aux contraintes du marché du logement (stratégies des bailleurs, faible fluidité du parc social…) ; la seconde interroge la place des logiques communautaires et des réseaux de solidarité dans ce projet résidentiel (information, hébergement provisoire, aide au financement).

Ce travail est une approche concrète des regroupements communautaires en Ile de France. Il cherche à comprendre la façon dont il s'opère localement. Il s'appuie à la fois sur une statistique descriptive et sur un travail monographique[35] .
Quatre sites ont été retenus dont un situé dans la ville nouvelle de Cergy Pontoise : le quartier du Boulingrin à Vauréal.

Dans l'optique d'une évaluation de la politique du logement, cette étude propose un état des lieux du peuplement (présence de personnes de nationalité étrangère) et du logement (en accession à la propriété) intéressant puisqu'il compare les villes nouvelles aux autres départements de la région parisienne. Ce travail statistique a été mené en amont du choix des quatre terrains d'études (seule Cergy Pontoise a été retenue dans le cadre de cette étude).

Des étrangers propriétaires de leur logement qui n'habitent pas uniquement en ville nouvelle

Cette approche a pour objectif de couvrir une diversité de situation. **C'est pour cette raison en l'occurrence que le choix des terrains, qui portait initialement sur les villes nouvelles, a été élargi** : « *tout d'abord l'approche statistique plus générale de la localisation des étrangers propriétaires en Ile de France faisait apparaître des secteurs de concentration beaucoup plus éclatés. Ensuite, les concentrations de propriétaires étrangers relevées à l'échelle communale dans les villes nouvelles ne correspondaient pas forcément à des regroupements d'étrangers de même nationalité dans un secteur précis de la ville. Par ailleurs certains quartiers se sont révélés difficiles à enquêter ou déjà sur-étudiés. Enfin, on retombait à chaque fois sur le même type de parc, à savoir des maisons individuelles neuves* ».

[35] 50 entretiens semi-directifs ont été réalisés sur l'ensemble des sites auprès d'accédants étrangers, de nationalité ou d'origine. Ils ne peuvent être représentatifs mais illustrent et éclairent des « types » de trajectoires et de filières pressenties à travers les analyses statistiques et la perception des acteurs locaux.

Les villes nouvelles : particularité du logement ou du peuplement ?

L'enquête statistique préalable au choix des terrains a révélé qu'« *en Ile de France, les étrangers propriétaires sont très représentés en ville nouvelle : 22.7% des ménages étrangers sont propriétaires de leur logement dans la région, 23.3% en proche couronne, 32.7% en grande couronne et* ***37% dans l'ensemble des villes nouvelles****. Cette sur-représentation des propriétaires étrangers est toutefois très inégale d'une ville nouvelle à l'autre.* ***Elle est surtout vraie pour Marne la Vallée et Sénart****. Rien d'étonnant puisque c'est là aussi que se concentre le parc en accession alors qu'à Saint Quentin ou à Evry, le parc locatif social est important (…).* ***Cette part de propriétaires correspond néanmoins à des effectifs très faibles et ne se traduit pas forcément par des regroupements localisés****. Ainsi 45% de propriétaires à Marne la Vallée correspond à 3806 ménages, et les 48.6% de Melun Sénart à 904 ménages étrangers propriétaires. En revanche le nombre de ménages propriétaires étrangers en Seine Saint Denis s'élève à 22 805, soit 26.2% des ménages étrangers.* ***On perçoit dans un cas les effets de la sur-représentation du parc de logement en accession à la propriété, dans l'autre ceux de la sur-représentation des étrangers dans la population*** **».**

Quelques résultats sur Vauréal et sur le quartier de Bourlingrin.

Données Logement

- Sur la période 1982-1990, les villes nouvelles ont accueilli 1/3 des PAP de la Région Ile de France (soit 33 000 logements). Les villes nouvelles ont continué d'être attractives pour ce type de logement même à la fin des années 80 lorsque la construction PAP devient marginale. Plus de la moitié de cette production PAP en ville nouvelle est composée de maisons individuelles.
- A partir de 1984, la construction de logements individuels devient majoritaire à Cergy Pontoise.

Vauréal et sa population étrangère

A Vauréal, les ¾ des ménages sont propriétaires de leur logement. 12.7% des ménages sont des familles nombreuses de 6 personnes et plus. Ces grands ménages propriétaires sont sur-représentés par rapport à la moyenne du Val d'Oise. Le taux de chômage est moins élevé que celui du département (7.6% contre 8.4%). On trouve plutôt moins d'ouvriers et plus de professions intermédiaires et de cadres.
Le profil de la population étrangère de Vauréal est plus marqué. Ils représentent 13.3% de la population contre 11.5% sur l'ensemble de Cergy Pontoise. C'est à Saint Ouen l'Aumône que l'on observe la part d'étrangers la plus élevée : 15.6%.
Les étrangers sont à 77% propriétaires de leur logement (p.51). 70% des ménages de plus de 6 personnes sont propriétaires. Les étrangers sont majoritairement des ouvriers ou des employés. Par rapport aux autres sites choisis dans le cadre de cette étude, les employés et professions intermédiaires sont sur-représentés. Ils sont originaires du Maghreb (1/3), d'Afrique noire (1/3) et du sud-est asiatique.
2/3 résidaient déjà en Ile de France. 22.6% des étrangers viennent du Val d'Oise et pour l'essentiel de Cergy, de Pontoise et de Saint Ouen l'Aumône. Les autres habitaient précédemment Paris et la proche couronne Nord Ouest.

Le quartier du Boulingrin

Le quartier du Boulingrin comprend 800 maisons individuelles en accession à la propriété construites entre 1986 et 1989. 17 familles africaines ont été interrogées au total : 10 familles d'origine d'Afrique Noire, 7 du Maghreb. Il s'agit de familles moins en difficulté que dans les autres sites (emplois stables, double activité fréquente, peu de chômage, des enfants scolarisés, et pour les plus âgés suivant des études supérieures). Ce sont des familles nombreuses (3.8 personnes en moyenne par ménage).
Ces ménages ont bénéficié d'une maison individuelle « bon marché » : « *Tous avaient en tête une maison et non un appartement. Tous ont néanmoins été surpris qu'on accepte aussi facilement leur dossier* » p.56[36] . Ce sont des pavillons F5, F6 de 90 à 120 m². Le prix moyen est de 6 800 F / m². Leurs revenus se situent en moyenne autour de 11 000 F / mois. Ils s'élèvent avec les aides à 14 618 F / mois (allocations familiales et APL). Le taux d'effort correspond à 1/3 du revenu hors aides. La plupart arrivent à honorer leur remboursement mais ont dû modifier leur niveau de vie.
Cette accession n'est pas vraiment liée à des conditions de logements antérieures défavorables mais représente clairement pour beaucoup un moyen de fuir les cités HLM dévalorisées dans lesquelles ils résidaient antérieurement : « *Ce n'est pas la forme urbaine qu'ils rejettent mais tout ce qu'elle symbolise socialement et le marquage négatif qui les désigne. Ces concentrations sont sans aucun doute liées en grande partie aux effets du marché et au rôle des promoteurs. Les familles retrouvent avec surprises d'anciens voisins ou des cousins éloignés. Toutefois, les familles favorisent aussi des rapprochements familiaux et d'amis qui contribuent également à ces concentrations. L'accession est un moyen (…). Les ménages rencontrés restent relativement satisfaits par rapport au quartier même s'ils déplorent des problèmes de transports et le manque d'activité pour les jeunes* ».

Le quartier de Boulingrin de Vauréal ne représente pas un cas particulier de copropriétés dégradées mais montre un cas d'accession à la propriété d'étrangers. Les filières d'accès ne sont pas ethniques mais concrétisent **plutôt une volonté de distance avec la communauté d'origine**.

Conclusion générale de l'étude

« *L'accession à la propriété paraît un débouché logique face aux difficultés d'accès des immigrés à un logement locatif. Mais le lien direct entre ces blocages du locatif et les regroupements résidentiels d'immigrés dans des quartiers d'accession reste toutefois à nuancer* » p.104
L'analyse statistique a permis de montrer que l'accession concerne plutôt les étrangers les moins touchés par ces blocages du locatif et une fraction plus aisée des immigrés. En revanche, les locataires des copropriétés sont des ménages plus pauvres et utilisant sans doute la souplesse de la copropriété pour pallier aux blocages du parc social. Ce blocage ne s'applique pas aux ménages qui considèrent l'accession comme un moyen d'éviter le parc social ou d'en sortir contournant ainsi les pratiques d'attributions : « *une plus grande prise en compte des diversités de souhaits de cohabitation au sein du parc social aurait pu répondre aux aspirations de promotion résidentielle de certains tout autant et avec moins de fragilité que l'accession* » p.104

Dans le cadre d'une politique d'évaluation du logement en ville nouvelle, les conclusions de cette recherche posent deux questions :

- Comment s'effectuent les politiques d'attribution en ville nouvelle ? Les EPA intervenaient-ils dans ce choix ? Des demandes étaient-elles formulées auprès du promoteur ?
- Quand la diversification du parc social (financement, typologie de logement) a-t-elle été réalisée en ville nouvelle ? Quels sont les résultats en termes de peuplement ?

[36] Les pavillons du quartier de Boulingrin ont été très difficiles à vendre « *ils ont été petit à petit bradés avec des pratiques de primes de la part de certains promoteurs, de démarchage à domicile auprès de locataires étrangers du parc HLM* » p.94.

Fiche n°9 : Le logement dans les villes nouvelles, Bilan et perspectives - 16 décembre 1997 – SGVN

Note destinée au Premier Ministre en charge du logement

Rapport rédigé par le Groupe Central des Villes Nouvelles et adressé au Directeur du Cabinet du Ministre délégué auprès du Ministre de l'Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme chargé du logement, adressé le **15 janvier 1998**

Ce rapport a donné lieu en amont à deux réunions du Club Logement : les 12 et 19 avril 1995.
Ce groupe de travail a été amorcé par une réunion du 21 mars 1995 qui s'est déroulée entre le Préfet de la Région Ile France et les Directeurs Généraux des EPAVN en vue du prochain ministre chargé du logement. Il a été décidé d'élaborer un diagnostic de la situation du logement en Ile de France et particulièrement en villes nouvelles. Un pré-rapport[37] a été adressé par le SGVN aux Directeurs généraux des villes nouvelles ainsi qu'à l'ensemble des participants au Club Logement [Indexé au compte rendu de la réunion du Club Logement du 12 avril 1995]. La synthèse suivante a été réalisée sur la base du rapport final.

Le rapport « logement dans les villes nouvelles » se compose de

- 22 ans de construction de logements en ville nouvelle
- La politique du logement en ville nouvelle
- La programmation actuelle des logements en ville nouvelle et des principaux problèmes rencontrés
- Les thèmes de réflexions engagés depuis 1996 à l'initiative du SGVN avec ses partenaires et les collectivités locales (SAN et communes)
- Les outils de suivi du marché du logement en ville nouvelle

Principaux résultats et chiffres du rapport

En introduction le rapport rappelle que « *le rythme soutenu de la construction illustre avec force le rôle de toute première importance joué par les villes nouvelles, depuis une vingtaine d'années, dans* ***l'accueil des nouveaux habitants*** *et de* ***l'absorption de la croissance démographique****. S'intégrant dans une politique globale d'aménagement des villes nouvelles, cette importante production[38] a été réalisée, et continue de l'être aujourd'hui, dans un souci constant de* ***mixité de l'habitat*** *et de* ***respect des équilibres sociaux*** ».
Le rapport formule clairement l'objectif principal des villes nouvelles en matière de logement et de population : absorber une croissance démographique[39] veillant à la fois au respect d'un équilibre de l'habitat (collectif, individuel[40]) et social.

[37] La partie « Diagnostic » concerne une approche technique des différents modes de financement.
[38] 160 000 logements construits entre 1975 et 1996 sur l'ensemble des cinq villes nouvelles de la Région Ile de France et 30 000 en Province. p.1
[39] **TABLEAU** : **Evolution de la population dans les villes nouvelles de l'Ile de France :** part de la population absorbée par les villes nouvelles entre 1975 et 1982 (87%,) entre 1982 et 1990 (35 %) et entre 1975 et 1990 (48%) [Cf Club Logement]
[40] Tab. Annexe : évolution de la construction de logements dans les villes nouvelles de la Région Parisienne entre 1975 et 1996 : 34.7% des logements construits sont des logements individuels (56 143 logements)

Le rapport ne fournit pas de données concernant l'occupation de ces logements mais indique le type de financement. Celui-ci est présenté comme un garant de l'équilibre social[41] .

Le rapport souligne également deux étapes dans la production de logements. On observe un fonctionnement différemment entre les villes nouvelles parisiennes et de province :

<u>En Ile de France</u>

- 1970-1985 : « un démarrage (…) essentiellement fondé sur le logement aidé (PLA et PAP) [42] »
- 1985- (1997) : « Les villes nouvelles de la Région Ile de France ont entamé une phase de diversification de leur parc pour atteindre une production de logements non aidés dépassant 50% du total construit chaque année »

Le rapport rajoute que « *cette diversification primordiale et indispensable en termes d'équilibre social de ces villes nouvelles qui se traduit par une diversité des populations, comme en témoigne la variété des CSP accueillis* ». Mais ce document ne contient pas de données sur ce thème. Seuls les chiffres concernant le logement sont indiqués.

<u>En Province</u>

Le marché du logement en province est beaucoup moins tendu « *lequel rend sensiblement plus difficile leur diversification en termes de financement de logement. Elles font cependant l'objet d'une diversification, qui passe par une pause de la production de PLA et par la requalification de certains quartiers dont l'image actuelle nuit au développement du secteur libre, pour l'instant peu important* ».

Pour cette partie, le rapport conclut que « *si la diversification sociale est globalement réalisée (ou en passe de l 'être), il convient de noter la situation contrastée de certaines communes au sein de leur agglomération par rapport à la Loi Relative à la Diversité de l' Habitat, récemment renforcée par la nouvelle Loi sur le Pacte de Relance pour la Ville.*
Cergy, Saint Ouens l'Aumône, Evry, Guyancourt, Champs sur Marne, Torcy, Moissy Cramoyel, Savigny le Temple, l'Isle d'Abeau, Villefontaine et Miramas présentent des taux de logements sociaux locatifs supérieurs à 35%. Ces communes font aujourd'hui en conséquence l'objet d'une programmation PLA contrôlée et limitée ».

Cette évaluation intervenant après 22 ans de construction en ville nouvelle propose des résultats positifs à l'égard de l'absorption de la croissance démographique des villes nouvelles et de la diversification sociale.
Le rapport insiste également sur l'adaptation des villes nouvelles à la nouvelle demande qui émerge à partir du début des années 80 aussi bien interne qu'externe : « *A partir du début des années 80, elles ont produit un nombre plus important de petits logements - notamment de 1 et 2 pièces – de façon à répondre à l'émergence d'une nouvelle demande provenant des décohabitations liées au vieillissement de la population* ». Elles contribuent également à l'accueil des étudiants et des populations très défavorisées.

[41] Idem, entre 1975 et 1996, 32% (51 741 logements) des logements construits en villes nouvelles parisiennes sont des PAP, 35.8% (57 945 logements) sont des PAP
[42] Entre 1975 et 1985, la part des PLA construits en ville nouvelle parisienne varie entre 45.6% (1983) et 26.3% (1976) ; la part des PAP varie entre 60.8% (1976) et 31.9% (1983). Depuis 1985 à 1996, la part des PLA varie entre 15.8% (1990) et 38.1% (1993) ; la part des PAP varie elle, entre 10.1% (1991) et 37.1 (1986)

Elles sont aussi, compte-tenu des prix pratiqués, des sites particulièrement adaptés au Prêt à taux Zéro : « *une majorité des ventes réalisées depuis sa mise en place à d'ailleurs fait l'objet de ce type de prêt* » comme l'investissement locatif privé avec dans un premier temps le dispositif Méhaignerie puis avec l'amortissement accéléré.

La politique du logement en ville nouvelle

Objectifs des villes nouvelles au regard de la politique du logement : accueil de nouveaux habitants et absorption de la croissance démographique

Cette production de logement s'insère dans une politique globale d'aménagement des villes nouvelles qui a été réalisée et qui continue de l'être à travers :

- Un développement maîtrisé, par opposition à une extension en tâche d'huile et à un mitage urbain
- Dans un souci constant de mixité de l'habitat et de respect des équilibres sociaux : la diversification des logements, effectuée de façon très volontariste et parfois non sans difficulté, a permis la constitution d'un parc globalement équilibré entre collectif et individuel, locatif et accession, petits et grands logements, mais aussi en termes de financement et d'accueil des différentes catégories de population
- En recherchant un équilibre habitat-emploi évitant ainsi aux villes nouvelles de devenir des cités dortoirs.

Toutefois si les villes nouvelles présentent aujourd'hui un bilan très positif, elles présentent aussi des fragilités :

- L'existence de quartiers antérieurs aux villes nouvelles qui présentent des concentrations de logements sociaux et de population très modeste
- Des choix d'urbanisme qui ne se sont pas toujours révélés très probants (urbanisme de dalle)
- Un peuplement pas toujours bien maîtrisé dans le cadre d'une urbanisation rapide

Les villes nouvelles sont arrivées à l'âge de la maturité. En 20 ans, **elles sont passées d'une politique purement d'aménagement à une politique mixte d'aménagement et de gestion de la ville**. Les villes nouvelles nécessitent donc une intervention coordonnée de l'Etat pour :

- Traiter les problèmes liés à l'existant
- Pour continuer l'aménagement des zones restant à urbaniser

Il apparaît aujourd'hui indispensable :

- De mener une réflexion globale sur la mise en place d'une politique locale de l'habitat et de passer à l'élaboration de PLH établis à l'échelle intercommunale et à l'échelle de chacune des villes nouvelles.

Fiche n°10 : Les familles noires africaines de Marne la Vallée - Catherine Barthélémy, Mémoire de maîtrise, Paris 1, Sorbonne, institut de Géographie, 1990

Objet d'étude et méthode

L'objet de ce mémoire est d'étudier les spécificités socio-démographiques des familles africaines nouvellement implantées à Marne la Vallée et de cerner les mécanismes de regroupement. Deux quartiers feront l'objet d'un traitement particulier : le Clos d'Emery à Emerainville et le Pavé Neuf à Noisy le Grand.
L'auteur s'appuie sur le recensement de la population de 1982 ainsi que sur les enquêtes Ménages 1982-1988 de l'Etablissement Public de Marne la Vallée.

Les familles africaines de Marne la Vallée

S'installer à Marne la Vallée : les conséquences de la rénovation urbaine de Paris.

L'histoire de l'immigration est marquée par un tournant important au début des années quatre-vingt : les politiques de rénovations urbaines de la capitale poussent les minorités étrangères à quitter Paris [18ème, 13ème et 10ème et 20ème] et à s'installer en première couronne. Ce glissement reflète notamment le comportement des minorités noires africaines : en 1975, 41% d'entre eux vivent à Paris, en 1982 ils sont 35%.
Au regard des informations proposées par l'enquête Ménages, l'auteur relève que si, en moyenne sur la période 1982-1988, 17.4% des ménages installés à Marne la Vallée arrivent de Paris, ce chiffre s'élève à 63% pour les ménages de nationalité étrangère et à 58% pour les ménages noirs africains [p.71]. Ces chiffres révèlent clairement l'impact des politiques de rénovation de la capitale.

Blocage du parc social, développement du secteur privé à travers le PAP

Le blocage du parc social, le comportement strict des gestionnaires des offices HLM[43] et des élus poussent cette minorité à s'installer, faute de mieux, dans le parc privé [p.76].
L'auteur constate que l'accession à la propriété est loin d'être l'élément moteur de l'installation de ces ménages qui recherchent plutôt le confort et la taille des logements. Si en moyenne, 41% ont quitté leur logement parce que celui-ci était trop petit ce chiffre s'élève à 77% pour les ménages de nationalité africaine. A contrario, si 49% des ménages français souhaitaient à travers leur installation accéder à la propriété, ce motif concerne seulement 17% des ménages africains.
D'autre part, le CIL confirme que si français et asiatiques se renseignent sur les aides existantes pour les logements, la population africaine ne manifeste pas d'intérêt particulier. Pourtant 60% de la population malienne est propriétaire de son logement. Ce chiffre est de 56% en moyenne en ville nouvelle et de 39% en Ile de France : « la réforme du financement du logement en 1977, a induit un flux spécifique de la population vers le logement PAP en accession » [p.65].

Caractéristiques socio-économiques

Les ménages africains de Marne la Vallée sont avant tout de grandes et jeunes familles.

[43] « L'endettement des offices HLM a modifié les modes de gestion : ainsi la rentabibilité financière passe-t-elle avant les objectifs sociaux. L'augmentation des loyers [le SMIC pour un trois pièces], résultat de cette nouvelle politique, a contribué à l'exclusion progressive des ménages étrangers du parc social parisien » [p.76]

En 1982, 1.83% des familles de nationalité française comptent plus de quatre enfants scolarisés. Ce chiffre s'élève à 19.3% pour les familles africaines.

Une concentration forte au niveau de quelques quartiers de Marne la Vallée : le Clos d'Emery à Emerainville et le Pavé Neuf à Noisy le Grand

Les ménages de nationalité étrangère se concentrent essentiellement sur les deux premiers secteurs de Marne la Vallée[44]. Sur la période 1982-1988, presque un quart des nouveaux ménages installés dans ces deux secteurs sont de nationalité étrangère [23% p.49]. Noisy le Grand regroupe 41% des familles africaines installées en ville nouvelle. Leur présence est plus diffuse dans le secteur 2 : 16% à Emerainville, 13% à Lognes, 12% à Noisiel et 9% à Torcy.

Cette population se concentre surtout sur quelques opérations : le Clos d'Emery à Emerainville et le Pavé Neuf à Noisy le Grand : « sur les 767 Noirs Africains que compte la commune de Noisy le Grand, le quartier du Pavé Neuf en accueille à lui seul 520. A Emerainville, ce phénomène se répète : sur les 294 Noirs Africains de la commune, 275 vivent dans le quartier d'Emerainville Bourg dont 75% dans une même opération, le Clos d'Emery » [p.52].

Au début des années quatre-vingt dix, la situation semble difficile pour ces deux quartiers. Les impayés augmentent, les espaces extérieurs soumis au régime de la copropriété sont dégradés, l'équilibre sociologique du Pavé Neuf est rompu par le départ massif des catégories les plus aisées remplacées par des minorités étrangères. Les actions politiques semblent inefficaces et les minorités se replient sur elles-mêmes re-développant des pratiques culturelles et religieuses jusque là peu visibles.

L'essentiel du Clos d'Emery a été livré en 1985. Un habitant sur six du Clos Emery est Africain et vient de Paris : « Exclus du Paris intra-muros par la politique « rénovatrice » de la capitale, aucun n'a pu accéder à un logement HLM. Ce sont des familles jeunes et nombreuses : « la taille moyenne des ménages est de 6.9 personnes par logement contre 3.8 pour les autres » [p.85]. La population active est essentiellement masculine et peu qualifiée.
Le promoteur a utilisé « *un système de parrainage » permettant aux familles acheteuses qui présentaient d'autres familles de bénéficier de conditions financières avantageuses. Il semblerait que certains aient bénéficié de « ristournes » en liquide [de 2 000 à 10 000 F] ou encore de l'exemption des honoraires de notaires, ceux-ci étant couverts par le promoteur ; une gestion des prêts PAP prenant fréquemment en compte comme principal revenu non pas un salaire, souvent proche du SMIC, mais les allocations familiales [ce qui était d'ailleurs légal à l'époque] tout en ne tenant aucunement compte des normes d'habitation conditionnant normalement l'attribution de ces prêts* » [Poiret, 1988 p.86]. Cette technique favorise les regroupements contribuant à rassembler des ménages habitant précédemment le même quartier où travaillant au sein de la même entreprise.

A l'inverse, si 80% du parc du Pavé Neuf est social, l'offre de logement est partagée entre l'accession et la location. La commercialisation s'est déroulée de manière classique ou sélective : « *en effet, certains promoteurs misant sur la qualité architecturale proposée, ont pratiqué une politique d'attribution rigoureuse de leur logement, visant à écarter tout candidat à la solvabilité douteuse* » [Les 3F pour les Arènes de Picasso p.116].

Eléments intéressants dans le cadre de l'évaluation de la politique du logement

→ L'auteur soulève clairement l'impact de la rénovation urbaine parisienne sur l'arrivée de minorités étrangères en villes nouvelles. Il souligne également l'importance des modes de commercialisation sur les possibilités de regroupements sociaux et culturels.

[44] L'urbanisation des secteurs Est de la ville nouvelle a débuté au début des années quatre-vingts.

→ La mise en regard de l'histoire de l'immigration et de celle de la politique du logement en ville nouvelle contribue à comprendre les mécanismes de regroupement au sein de quartiers ciblés.

Fiche de lecture n°11 - Marne la Vallée, une enclave asiatique en voie de formation ? Elisabeth Brunel, Paris 1 Sorbonne, 1990

L'auteur s'intéresse aux regroupements asiatiques de Marne la Vallée et aux mécanismes qui les ont conduits à s'installer particulièrement au sein de certains quartiers comme le Pavé Neuf à Noisy le Grand et Le Mandinet à Lognes. Cette analyse s'appuie sur des données quantitatives [RGP 1982 et enquêtes Ménages 1982-1988] et qualitatives [entretiens avec les habitants].

La population étrangère à Marne la Vallée : état des lieux, le cas de la communauté asiatique

Une population asiatique qui arrive massivement au milieu des années quatre-vingts

Les villes nouvelles ne concentrent pas, de manière générale, une part importante de personnes de nationalité étrangère : le recensement de la population de 1982 comptabilise 12% d'étrangers à Marne la Vallée. Ce chiffre est de 13% en moyenne en Ile de France[45].
Les nationalités représentées sont diversifiées : cette population se compose essentiellement de personnes issues de la communauté européenne [42%], puis de l'Afrique du Nord et de l'Afrique Noire [23%] et de l'Asie [11%]. Entre 1982 et 1988, les enquêtes Ménages montrent une augmentation importante des Asiatiques. En 1988, ils représentent plus du tiers des nouveaux arrivants [35%], les personnes de nationalité africaine progressent également nettement [28%] au dépend des personnes originaires de la CEE [37%]. Le milieu des années quatre-vingts se caractérise donc par une arrivée importante de personnes de nationalité asiatique et africaine.

Une localisation ciblée à Marne la Vallée : Noisy le Grand et Lognes

Ils se sont installés en particulier dans deux quartiers de Marne la Vallée : le Pavé Neuf et le Mandinet Nord. Ces deux programmes sont caractérisés par une part importante de collectifs et de PAP.

Le Mandinet Nord : un tiers d'habitants asiatiques en 1988

C'est au milieu des années quatre-vingts que les Asiatiques se sont installés à Lognes. En 1982, ils étaient une dizaine à peine ; en 1988, ils sont 2300. En 1985, Lognes a enregistré 1170 entrées supplémentaires. Au Mandinet Nord : « *les résidents sont propriétaires à presque 80% contre une moyenne de 55% pour l'ensemble de Lognes, et de 43% pour le Mandinet Sud. Dans le Mandinet Nord, les Français représentent moins de deux tiers des habitants, la population asiatique comptant pour un bon tiers. Mais les phénomènes de concentration ne s'arrêtent pas à l'échelle du quartier puisque, dans certaines opérations de logements, les Asiatiques constituent plus de la moitié de la population résidente, voire même près de 70% dans le cas des logements individuels de la Villa Mandinet*[46]*. On assiste à une véritable stratégie de territorialisation de l'espace de la part de la communauté asiatique, qui s'est regroupée autour d'un noyau ethnique* » [p.42]. Le Cap Maubuée illustre également cette situation[47]. Ces deux opérations réunissent presque 20% de la population asiatique de Lognes. L'accession à la propriété semble représenter une part importante des asiatiques venant s'installer à Marne la Vallée. Cette accession à la propriété est-elle choisie ou se réalise-t-elle par absence de choix ?

[45] Le RGP de 1999 confirme cette tendance. Le pourcentage de personnes de nationalité étrangère reste inférieur à la moyenne de l'Ile de France [11.5% contre 11.9%]. La population de Marne la Vallée en mars 1999, vol.2, mars 2002.
[46] La Villa Mandinet est un programme qui compte 41 maisons individuelles mitoyennes, commercialisées à partie de 1983 et bénéficiant d'un financement type PAP. 286 personnes qui se sont installées entre 1983 et 1986. 70% étaient asiatiques.
[47] Le Cap Maubuée regroupe 120 logements collectifs PAP commercialisés entre 1983 et 1986. 44% des chefs de famille sont

Au Pavé Neuf : plus de 10% de la population viennent d'Asie en 1985

Au Pavé neuf, la communauté asiatique se disperse beaucoup plus au sein de différents quartiers. Il n'y a pas eu comme à Lognes des arrivées massives concentrées sur quelques mois. La communauté asiatique représente 10% des arrivants de 1983 à 1985. « En revanche les autres étrangers sont proportionnellement plus nombreux à Noisy le Grand qu'à Lognes » [p.44].
La Promenade, débutée en 1984 et achevée en 1986, est une opération de 100 collectifs en PAP. 26% de ces logements sont occupés par des ménages asiatiques, 40% ont été achetés par d'autres étrangers. Les occupants de l'Armonial, 55 PAP collectifs, sont à plus de la moitié des ménages français. Un quart sont des ménages asiatiques.

Circonstances d'installation des ménages asiatiques à Marne la Vallée

Des ménages asiatiques arrivant de Paris

« De manière générale, la proximité semble avoir beaucoup joué dans le choix de Marne la Vallée, les secteurs les plus proches ayant été les principaux pourvoyeurs de population devant Paris » [p.74]. Alors que les ménages français effectuent des mobilités de proximité venant soit de la ville nouvelle ou d'une commune limitrophe [Rosny, Chelles, Montfermeil, Bondy], les ménages asiatiques effectuent une mobilité plus importante en venant en très grande partie de Paris, rappelant ainsi une des caractéristiques des mobilités des ménages africains [Barthélémy, 1990]. Peu viennent de la ville nouvelle ou de ses environs mais plus d'un sur deux habitaient précédemment à Paris [un quart dans le 13ème, les autres dans le 10ème, 18ème, 19ème, et 20ème]. D'ailleurs beaucoup y ont conservé leur emploi[48].

Un logement acquis par réseaux de connaissances et parrainage, l'attitude offensive des promoteurs

Le logement est la première raison d'installation des asiatiques à Marne la Vallée [80% contre 73% pour les ménages français].
Ils recherchent un logement plus grand et confortable [41% contre 30% pour les ménages français] qu'ils peuvent acheter [31% contre 40% pour les ménages français]. Le type « maison individuelle » est cité d'emblée beaucoup plus par les ménages asiatiques que français [8% contre 3% pour les ménages français]. Le motif « autres raisons » fait également émerger la mise en place de filières de regroupement : « […] il faut noter, chez les chefs de ménages asiatiques, celle souvent invoquée de la présence d'amis ou de membres de la famille sur place qui les ont encouragés à venir s'installer dans telle opération » [p.83]

Les réseaux de connaissances amicaux, familiaux[49] ou associatifs semblent avoir joué un rôle important dans le regroupement des immigrés de certains quartiers de Marne la Vallée. La durée de commercialisation de trois ans, les démarches incitatives des promoteurs à l'égard du parrainage et le développement d'une communication au sein des quartiers asiatiques du 13ème favorisent également les effets de regroupement et de concentration de communautés asiatiques. Dans le cas de la Villa Mandinet, la part des ménages asiatiques arrivant de Paris n'a cessé d'augmenter de 1983 à 1985 passant de 50% à 83% à 100%. « Certains promoteurs se sont même orientés vers une politique de démarchage très ciblée dans le 13ème arrondissement, aidés quelques fois par des promoteurs chinois et appuyés, dans certains cas, de pratiques de parrainages [les FFF des Arènes de Picasso dans le Pavé Neuf]. Ils ont trouvé dans ces quartiers chinois, une clientèle importante et solvable, attirée par le type de produits proposés à l'accession à la propriété » [p.89].

---

de nationalité asiatique, 46% sont français, et 10% sont de nationalités différentes.
[48] En moyenne 40% des habitants de Marne la vallée travaillent à Paris. Ce chiffre est de 60% chez les minorités asiatiques.
[49] « Je suis arrivé à Lognes par hasard. Je cherchais un logement à acheter et j'ai vu, en me baladant dans la région, qu'il y en avait beaucoup par ici, et à des prix très intéressants. Le coin m'a plu et la proximité du RER m'arrangeait car je travaille à

Contrairement à la communauté africaine, dont l'objectif n'était pas en premier lieu d'accéder à la propriété mais de trouver un logement moins insalubre, l'accession à la propriété pour les Asiatiques entre dans une logique de parcours résidentiel. Elle représente une réussite sociale que l'endettement réduit à néant : « dans la communauté sino-cambodgienne, dès qu'une famille connaît des problèmes de surendettement, elle est rejetée car elle incarne un échec social qui est stigmatisé. Elle déshonore toute la communauté par cet échec » [p.90].

Conclusion

Cette étude sur les minorités asiatiques à Marne la Vallée conforte l'importance du rôle joué par l'évolution du marché du logement parisien et par l'impact des politiques de rénovation de certains quartiers de la capitale. Ces ménages ont trouvé à Marne la Vallée, à travers le prêt PAP, une offre de logements correspondant à leurs ressources.
Mais l'auteur met en évidence les effets liés à ce phénomène de regroupement : comme Catherine Barthélémy, elle insiste sur le blocage du parc social qui ne remplit plus sa fonction et sur le rôle joué par les promoteurs. En utilisant le parrainage et en recrutant dans le 13ème, ils ont facilité ces regroupements.

Au regard de ces deux études [Barthélémy, 1990 et Brunel, 1990], un point fondamental différencie les minorités africaines des minorités asiatiques. L'installation à Marne la Vallée ne semble pas revêtir le même sens. Si pour la communauté africaine, Marne la vallée représente un logement plus grand et moins insalubre, pour la communauté asiatique, elle intervient pleinement dans la logique d'un parcours résidentiel menant vers l'accession.

Dans le cadre de la politique d'évaluation

Cette étude pointe clairement sur les méthodes de commercialisation favorisant des regroupements ethniques. Les difficultés de commercialisation, le temps de livraison du programme, le parrainage, le type de financement sont des facteurs favorisant les regroupements. Mais, ce travail montre aussi l'importance de la revente dans ce mécanisme : « Le turn-over des logements [pas plus important qu'ailleurs cependant], consolide la présence asiatique puisque les ventes et rachats se font entre membres de la communauté essentiellement ou de français à asiatiques » [p.90].

Paris. Puis j'en ai parlé à ma belle sœur et à mon frère qui m'ont rejoint pour les mêmes raisons [p.95 – M. F conseiller municipal à Lognes arrivé en 1976]

Fiche n°12 : « Les copropriétés en difficulté dans la ville nouvelle de Marne la Vallée - L'exemple du Val Maubuée », Hélène Pébarthe, Mémoire de Maîtrise – Magistère d'Aménagement – 1997

Fiche de lecture réalisée par Isabelle BILLIARD le 08.03.04

Question Centrale

Les copropriétés en difficulté se rencontrent en général dans les quartiers vétustes de centre-ville ou dans les grands ensembles périphériques. Pourquoi en rencontre-t-on dans l'habitat récent des villes nouvelles ?
En quoi les processus de dégradation des copropriétés en villes nouvelles sont-ils liés aux spécificités de cette catégorie de copropriété ?

Difficultés d'enquête

Il s'agit d'un phénomène lié au parc privé. Les dérives sont difficilement contrôlables. Les données sont rares et d'accès difficile (syndics souvent réticents).
L'enquête a été réalisée dans le cadre d'un stage à l'EPAMARNE, à la demande du SAN
Elle a panaché les informations recueillies auprès de membres de conseils syndicaux, des responsables des missions ville, PACT-ARIM 93, associations des responsables de copropriétés, et les quelques informations recueillies auprès des syndics.

Les copropriétés au Val Maubuée

Il y a 130 copropriétés en logements collectifs dans le secteur du Val Maubuée , et 70 copropriétés en individuel, toutes construites après 1973, (soit 50% du parc en accession des secteurs 1+2+3).

Caractéristiques de ces copropriétés :

- Taille moyenne : 60 logements
- 4 à 5 étages
- moyenne 3 à 4 pièces
- le financement PAP concerne 54% des logements en accession
- population modeste (effet de plafonnement de ressources): manœuvres, ouvriers, techniciens, employés.

Ces copropriétés sont toutes situées dans des quartiers où domine l'habitat collectif, proches du RER, dotés d'équipements et de commerces, mêlant locatif social et accession.

Copropriétés réputées « en difficulté »

En quartiers très denses :

- Les Rives de Maubuée VIII, à Torcy (33 logements : accession+locatif),12-14-16 rue de la Fontaine (en retrait et replié entre autoroute et réserves foncières)

- La Pastorale à Noisiel (83 logements) : RER+ tous commerces+écoles – Beaucoup d'occupants jeunes.

En quartier vert :

- Le Cap Maubuée à Lognes (120 logements) dans le cadre du parc et près du plan d'eau, un peu isolé mais disposant d'écoles et de collèges.
- Beau Rivage à Croissy-Sud-Torcy (en voie de fragilisation) 40 logements – situé au bord de l'eau mais excentré.

Remarques quant au cadre bâti :

- Le Cap Maubuée et La Pastorale présentent des malfaçons d'origine.
- Les déprédations sont favorisées par l'absence d'entretien (et non l'inverse). On ne constate pas de déprédations et de vandalisme dans les copropriétés bien entretenues.
- Le processus de dégradation ne concerne que ces copropriétés : le reste du quartier est bien entretenu.

L'occupation des logements :

Deux remarques initiales générales :

On a affaire à des propriétés acquises par financement PAP (sous plafond de ressources) dans Les années quatre-vingts , soit des prêts à taux progressifs sur 20 ans,(au Cap Maubuée/CCF, le taux de départ était de 13%), c'est-à-dire exigeant des remboursements de plus en plus lourds que l'APL ne peut couvrir
On a affaire à des familles primo-accédantes, entourées de beaucoup d'enfants jeunes qui doivent faire à la fois l'apprentissage de la propriété, et celui de la copropriété.
Cette situation initiale est redoublée par d'autres facteurs spécifiques à ces copropriétés en difficulté:
Part importante de familles étrangères (Afrique Noire)
Cas de sur-occupation (générant des problèmes de voisinage, mais aussi une baisse de l'APL = surendettement)

Avec le temps :

Certains propriétaires ont loué leur appartement pour aller vivre en pavillon et se désintéressent de l'état et de l'occupation de leur logement.
On assiste à l'arrivée d'acheteurs de seconde main qui viennent à l'accession parce qu'ils ne peuvent plus payer leur loyer ailleurs, ou parce qu'ils ont été « éloignés »par les bailleurs (« familles à problèmes »). Dans ce cas, on a affaire à une accession contrainte doublée d'une méconnaissance des règles de copropriété, en particulier le paiement de charges. Du fait d'une perte de plus-value plus ou moins importante lors de la vente de seconde main, ces acheteurs sont des familles aux moyens encore plus modestes que les primo-arrivants, donc peu solvables.
Dans certaines de ces copropriétés, il arrive que certains appartements ne trouvent plus preneurs.

Seule la copropriété de Beau-Rivage semble ne pas encore avoir vraiment basculée dans la dévalorisation.

Itinéraires des familles et taux d'effort

Toutes les familles des copropriétés étudiées viennent de Paris ou de la Seine Saint-Denis et du Val de Marne. Pour beaucoup, surtout les familles étrangères, il s'agissait d'obtenir un grand logement grâce au système PAP+APL

Or, dès Les années quatre-vingts-90, les revenus croissent moins vite que les remboursements (inflation, faible augmentation des salaires, multiplication des licenciements, perte du « second salaire » familial, emplois précaires, chômage)
En 87, la situation est critique. Une circulaire rend possible la renégociation des prêts à taux progressifs pour les prêts PAP souscrits entre janvier 1981 et mai 1985, et la progressivité est réduite à 2,5% par an.
Mais cette révision n'est pas systématique. Elle ne bénéficie qu'à ceux qui en font la demande. Or, beaucoup de familles n'ont pas été informées. En outre, le Comptoir de Entrepreneurs et le CFF ne font guère d'efforts pour renégocier des prêts à 6%, car ces derniers ne sont pas garantis par l'Etat alors que les premiers types de prêts l'étaient.
De leur côté, les acquéreurs de seconde main doivent contracter des prêts classiques auprès des divers établissements bancaires (ils sont 50% dans ce cas au Cap Maubuée).
Enfin le système PAP interdit la location à moins de 15 ans de l'achat. Les locations sont donc récentes et limitées (hormis les locations illégales = quelques marchands de sommeil).
Face à la difficulté à revendre les appartements, ce sont les marchands de biens qui se portent acquéreurs lors des adjudications.

La situation financière des copropriétaires

C'est évidemment le point le plus délicat à documenter. Mais il existe des informations par le biais des bureaux d'aide sociale et commissions de surendettement. En outre , une étude a été réalisée sur la copropriété du Cap Maubuée auprès de 21 copropriétaires en 96 par la DASSMA :
« Au Cap Maubuée, 55% des familles enquêtées comptent plus de 5 personnes. En outre, 30% des chefs de famille sont au chômage, et 65% des conjoints au chômage ou sans profession.
Les revenus de 40% des familles enquêtées sont inférieurs à un SMIC, alors que les mensualités des prêts s'élèvent de 4800 FF à 7100 FF. »
Au Mail, 15% de propriétaires ont un taux d'effort supérieur à 70% (personnes seules), et 30% des chefs de famille sont au chômage.

Enfin, une autre source de difficulté est la suspension de l'APL du fait de la composition familiale. Les enfants ont grandi et les familles ne perçoivent plus les APL et les allocations familiales conséquentes qu'elles percevaient lors de l'achat.
Dans le cas d'achat de seconde main, la situation est aussi dramatique, car les nouveaux acquéreurs contractent des prêts « classiques » et ne sont pas solvabilisés par l'APL (1997).

« Il est donc probable que le nombre d'accédants en difficulté aura tendance à croître fortement dans les années à venir et que la situation de ces copropriétés ne fera qu'empirer. »

Question pour notre groupe d'évaluation : le PTZ va-t-il vraiment résoudre ce problème ?

Difficultés de gestion

Dans les copropriétés étudiées, les impayés de charge représentent de 14 à 32% du budget de la copropriété. Or on estime qu'au-delà de 15% du budget, les impayés de charge peuvent mettre à mal la vie de la copropriété.
Les Syndics optent donc pour une gestion minimaliste. Au Cap Maubuée, il ne règle plus que les fournisseurs essentiels (EDF,GDF, assurances) aux dépens de l'entretien.

Les facteurs explicatifs de ces impayés sont de divers ordres :

- un taux d'effort global trop élevé

- un manque d'information des copropriétaires qui considèrent souvent les charges comme une taxe supplémentaire
- des charges elles-mêmes trop élevées (17 500F par lot et par an au Mail contre 12 000 environ dans les autres copropriétés).
- un paiement trimestriel inadapté parce qu'appelant d'un coup des sommes importantes.
- la lourdeur des procédures permettant le paiement des impayés (lettre de rappel, sommation par huissier, tribunal d'instance) de même que le blocage des dossiers en commission de surendettement, à quoi s'ajoute un certain retard à mettre en place ces procédures de la part des syndics.

Le traitement des copropriétés en difficulté : quels outils ?

En général, les outils existants ne sont pas utilisables ou inadaptés :

- ANAH = pour les propriétaires bailleurs
- Commission de surendettement et UDAF = approche de cas individuels.
- Administrateur judiciaire : pare au court terme, sans analyse du long terme et aggrave la situation au lieu de la soigner.
- PACT-ARIM : les syndicats de copropriétés en VN commencent seulement à y faire appel.

Les PACT ARIM plaident pour des plans de sauvegarde sur 2 ans renouvelables (en vue de réduire les charges de fonctionnement en particulier pour ce qui concerne les espaces et équipements collectifs).
Un exemple : le plan de sauvegarde mis en place à Noisy le Grand sur la copropriété du Prado. Il consiste à :

- renégocier collectivement les taux d'intérêt
- faire en sorte que les filiales de banques qui rachètent les logements suite à une adjudication louent ces logements selon le principe de loyers conventionnés et que la gestion soit confiée au PACT ARIM ou autres associations spécialisées
- rachat à l'amiable par le PACT ARIM de certains logements pour reloger des familles en grande difficulté ou faire passer les ménages occupants au statut de locataires extérieurs à la copropriété (voire même transformation de statuts au nom d'une société HLM locale).
- élargir les subventions ANAH-PAH aux copropriétés de moins de 15ans
- lier juridiquement les charges des propriétaires bailleurs et celles de leurs locataires.
- informer et former les copropriétaires.

Question au groupe Evaluation :

- Pourquoi a-t-on continué à proposer massivement des PAP dans Les années quatre-vingts et 90 alors que la situation économique des ménages visés était à l'évidence de plus en plus incertaine ?
- Quelle est la responsabilité des EPA (équilibrer leur situation financière en réalisant des opérations coûte que coûte) ? de l'Etat (en soutenant le marché de la construction coûte que coûte) ?

Fiche de lecture n°13 : Programmation de logements et phénomène de concentration des populations immigrées en villes nouvelles : le cas de Marne la Vallée. Jean Baptiste Onana, DEA, IUP, 1990

Objet d'étude

L'auteur s'intéresse à la question suivante : dans quelle mesure la programmation a-t-elle pu être un facteur de concentration des populations immigrées à Marne la Vallée. Après avoir fait un rapide historique sur l'évolution de la politique du logement en soulignant l'importance de la production sociale de la phase de démarrage et le tournant amorcé au début des années quatre-vingts [développement du marché individuel et du marché libre], ce travail examine le peuplement de la ville nouvelle en détaillant les procédures d'attribution et les différents mécanismes de financement PAP et PLA.

Un peuplement « ville nouvelle » indépendant du contexte régional : les répercussions des politiques de rénovation des quartiers parisiens

Comme Catherine Barthélémy, l'auteur attire l'attention sur le phénomène de regroupement au niveau du quartier en citant les exemples de la communauté asiatique de Lognes et de la communauté malienne d'Emerainville. Il insiste également sur le rôle joué par les politiques de rénovation des quartiers parisiens ayant pour conséquence l'éviction d'une partie de la population de Paris qui, faute de choix, s'oriente vers le parc social et le parc locatif de la première et de la seconde couronne : « *la ségrégation spatiale qui s'exerce contre les immigrés à Paris est l'une des raisons de leur afflux en ville nouvelle et particulièrement à Marne la Vallée. En effet, les loyers de plus en plus élevés du parc privé dans la capitale, ajoutés à l'accès de plus en plus difficile au parc social ont contraint les immigrés à se replier dans la périphérie » (…) le surpeuplement et l'inconfort sont deux caractéristiques des immigrés dans les grands ensembles traditionnels. On comprend alors l'attrait qu'exercent sur eux les logements fonctionnels de Marne la Vallée* ». [p.45]

L'auteur analyse également les mécanismes d'attribution des logements sociaux en insistant sur le fait qu'au milieu des années quatre-vingts, les attributions se fondent de plus en plus « *sur du comportemental et de l'ethnique en plus de l'économie* ».
Les phénomènes de regroupement sont également le fait d'entraides financières importantes. « Les Tontines », association asiatique, interviennent par exemple dans plus de 80% des accessions à la propriété des ménages asiatiques de Lognes.
L'impact direct de ces regroupements, dans des quartiers qui à l'origine pouvaient témoigner d'un équilibre social, engendre, selon l'auteur, le départ des ménages solvables. Le quartier de la Ferme du Buisson, programme d'expérimentation architecturale illustre cette évolution.

Apport dans le cadre de la politique du logement

- Ce travail ne détaille pas un ou plusieurs quartiers de Marne la Vallée mais s'intéresse à la politique du logement et à la programmation de manière générale. Il reprend les éléments principaux cités par Catherine Barthélémy [1990] et Elisabeth Brunel [1990] sans toutefois insister sur le rôle primordial joué par les promoteurs et les pratiques de parrainage.

- Pour comprendre l'évolution du peuplement cette étude attire l'attention sur l'importance de connaître les migrations résidentielles. Les pionniers des différents quartiers, souvent marqués par un habitat innovant, présentaient bien un profil social initialement varié en dépit d'une programmation de logements lourdement marquée par l'habitat social. Ce peuplement a évolué pour différentes raisons : voisinage et cohabitation semblent se définir comme deux des raisons possibles, du moins, pour certains quartiers.

Fiche de lecture n°14 : Le développement périphérique des villes nouvelles franciliennes : représentations et pratiques associées. Nathalie Cadiou, 1999

Etude exploratoire à partir d'une étude de cas dans la périphérie de la ville nouvelle d'Evry.
Nathalie Cadiou, CEPAGE, février 1999

Cette étude s'intéresse aux pratiques et aux représentations des personnes s'installant en périphérie de la ville nouvelle d'Evry après y avoir ou non vécu. Le choix méthodologique repose sur une démarche qualitative. Elle se développe autour d'observations et d'entretiens réalisés dans les quartiers retenus à Mennecy, Vert le Grand et Corbeil ainsi qu'au point de vente de ces programmes. Une vingtaine de personnes ont été rencontrées par quartier et une trentaine ont été interrogées sur le lieu de vente.

Evry et ses représentations : le poids de l'image interposée, l'exemple des Aunettes et des Epinettes

Les quartiers des Epinettes et des Aunettes ne font pas l'objet d'un chapitre particulier mais plusieurs habitants des programmes de Mennecy, Vert le Grand et Corbeil habitaient précédemment ces deux quartiers d'Evry. Leur discours montrent bien comment l'image d'Evry varie en fonction de la connaissance pratique de chacun.
Ceux qui connaissent la ville nouvelle sans réellement la pratiquer sont porteurs d'un discours négatif souvent façonné par les promoteurs qui s'installant en périphérie des villes nouvelles, construisent l'image de leur programme en opposition avec celle de la ville nouvelle.
En revanche, ceux qui connaissent Evry pour y avoir habité ou travaillé présentent un discours différent. C'est le cas de plusieurs anciens habitants des Epinettes et des Aunettes qui se sont installés à Mennecy, en périphérie de la ville nouvelle d'Evry.
Ils valorisent l'accessibilité à Paris de ces quartiers ainsi que l'organisation spatiale et architecturale : « Avec ces petits chemins piétons, ces placettes partout, ça fait petit village, ça n'est pas du tout inhumain, contrairement à ce que pensent les gens ». [p.27]

Trois principales motivations d'installation en périphérie de la ville nouvelle.

Les installations en périphérie d'Evry sont motivées par trois points principaux :

- Un aspect ségrégatif : mise à distance de la ville
- La recherche d'un mode de vie propre (campagne ; ancienne maison)
- Absence d'une offre correspondant aux aspirations du ménage plutôt rejet d'Evry

Apports dans le cadre de la politique du logement

Cette étude apporte peu d'informations concernant les Epinettes ou les Aunettes. Ils ne sont pas directement l'objet de la recherche. Néanmoins, les entretiens montrent que les anciens habitants de ces quartiers ne les ont pas quittés uniquement pour des raisons d'image mais leur départ s'explique également par une offre de logements qui ne correspondait pas à leurs aspirations ou au mode de vie recherché : « les personnes n'ont pas toutes renoncé à Evry comme lieu de résidence par rejet de ce territoire » p. 28.

Fiche de lecture n°15 : Les densités de la ville nouvelle d'Evry, Vincent Fouchier et Nathalie Cadiou, 1997

Rapport de recherche pour le compte du PUCA et du Ministère de l'Environnement (317 p + biblio)

Notes de lecture : Isabelle Billiard, 5- 04- 2004

Objet de la recherche

A l'heure du développement durable et des débats autour des économies d'espace, d'énergie et de temps de transports en matière d'urbanisation, la question des densités refait surface.
La recherche, menée en 1996, vise à savoir quels arguments ont été utilisés pour justifier telle ou telle densité dans les projets des villes nouvelles, tout particulièrement celle d'Evry, et à voir si les densités finalement construites ont respecté les ambitions initiales.

- Une première partie est consacrée à l'étude des mesures de la densité en Ile de France et dans les villes nouvelles.
- La seconde partie porte sur les motivations des concepteurs de la ville nouvelle d'Evry et cherche à saisir comment les projets initiaux ont été appliqués, voire révisés.
- La troisième partie porte sur les facteurs qui ont joué sur les choix : rôle des acteurs, rapports de force, instruments réglementaires ou financiers.
- Une dernière partie (N. Cadiou) porte sur les densités « perçues » par les habitants.

Une lecture sélective des parties 2 et 3 peut éclairer certaines des questions qui intéressent le groupe Evaluation des politiques du logement dans les villes nouvelles.

+++

CHAPITRE 2 – LES DENSITES DE LA VILLE NOUVELLE D'EVRY

De la conception à la réalisation

La densité est-elle un préalable ou une résultante ? Qu'a-t-on souhaité faire ? Comment ce projet a-t-il évolué face aux difficultés de la réalisation concrète ?

En 1965, le périmètre de la ville nouvelle d'Evry englobait 14 communes. Evry devenait chef lieu de l'Essonne.
Une partie importante du périmètre subissait déjà une forte poussée d'urbanisation (pavillonnaire et grands ensembles), mais souffrait du manque d'emplois.
« Sans un développement important de l'emploi, la ville nouvelle ne serait qu'une banlieue dortoir, un super grand ensemble planifié à grande échelle »[50]
« Pour développer le tertiaire ailleurs qu'à la Défense, il fallait de gros projets, d'où les centres urbains nouveaux. Nous considérions cependant qu'il y avait unicité du marché du travail »[51]. De fait, il n'était pas réaliste à cette date d'envisager un équilibre interne des emplois et des actifs.

[50] « Evry, centre urbain nouveau et ville nouvelle », Cahiers de l'IAURP, mai 1969.
[51] Jean-Eudes Roullier, entretien 1996.

Les objectifs d'Evry, comme des autres villes nouvelles de la région parisienne, étaient ainsi définis par le programme finalisé des villes nouvelles (GCVN-1971) :

- créer un centre à vocation régionale
- développer des quartiers nouveaux
- renforcer l'armature urbaine existante
- créer un large marché de l'emploi
- assurer les conditions d'une réelle mobilité des habitants
- sauvegarder et promouvoir les sites naturels.

Il s'agissait d'orienter une fraction importante des urbanisations nouvelles de cette région sur le plateau d'Evry, ce qui permettrait, dans des conditions satisfaisantes sur le plan urbanistique, la mise en place d'un centre urbain régional aux fonctions diversifiées.

(Première remarque : Il est clair que la volonté de créer des centralités l'emportait sur celle de « construire des logements », même s'il fallait des logements pour faire des centralités).

Pour estimer la réceptivité potentielle du périmètre d'intervention, il convenait de trouver des références de densités applicables à la ville nouvelle.
La référence des urbanistes était les villes existantes, en particulier les centres anciens : « Les centres anciens possèdent une richesse de vie urbaine et une qualité d'organisation de l'espace qui peuvent constituer une matière première essentielle à la réflexion de l'urbaniste des villes nouvelles. »[52]
Première approximation : 50hab/ha conduisait à une réceptivité optimale de 450 000 Hab
La contre référence pour les urbanistes d'Evry est celle des villes anglaises : « Le parti d'organisation retenu pour la zone centrale d'Evry est exactement contraire à celui qui a guidé la conception des villes nouvelles anglaises où le centre est coupé des quartiers voisins par une ceinture verte. Ici, on vise une interpénétration maximale entre le centre et les quartiers centraux ».
En 72 le vote des conseils municipaux se traduit par un refus massif de la ville nouvelle. Seules restent 4 communes.
Or, la réceptivité globale de la partie centrale de la ville nouvelle n'a pas fait l'objet d'une adaptation après ce changement.*(Ceci n'a sans doute pas été sans effets sur la suite…)*

1 - Le Schéma de structure d'Evry et ses principes :

Les schémas de Wogensky, en 1965, et de Gruen en 1969 ont été rejetés, mais l'un et l'autre défendaient de fortes densités et verticalités dans le centre. Finalement la mission a repris, en le remaniant, le schéma en forme d'X, dit SX1, déjà esquissé en 1966.
Il fallait faire un centre dense et le faire vite. La combinaison centralité-densité apparaissait comme une évidence : « Forte densité autour du centre principal et autour des centres secondaires, mais sur une surface restreinte. En périphérie, en revanche, la faible densité s'impose ». L'habitat pavillonnaire subissait un certain dédain de la part des architectes et urbanistes de la mission d'études parce qu'il ne répondait, selon eux, ni aux enjeux quantitatifs, ni aux ambitions urbaines. On le rejetait vers l'extérieur.

L'idéologie des fortes densités (donc du collectif)
« Pour nous, post soixante-huit'ards, la densité c'était l'enrichissement de la société »[53]
… « **Un souci d'animation**. Ce mot était une sorte de mot magique au départ des villes nouvelles, qui était une réaction à l'ennui des grands ensembles. Il fallait absolument animer »[54].

[52] IAURP, 1965.
[53] Luc Thomas, entretien 1996.
[54] M. Mottez, colloque *les villes nouvelles* ULB, 1981.

« Il y avait un discours idéologique contre l'individualisme, porté par les architectes, mais que tout le monde suivait »[55]
et « **A cette époque de la planification de la ville nouvelle, il n'y avait pas encore de question financière qui aurait conduit à pratiquer un urbanisme de rentabilisation des investissements publics**. Nous recherchions l'urbanité ; il fallait faire de la ville »[56].
« Il fallait faire un centre de ville dense ne serait-ce que pour faire fonctionner les équipements »[57].

En conclusion, les fortes densités jouissaient d'une image positive en ce qu'elles devaient contribuer à faire naître cet **idéal social de ville animée**, à l'instar de la ville latine.

L'équilibre des densités (fortes densités + trame verte) était assuré, à Evry, par les grands parcs disposés entre les branches du X.
Au contraire, il était prévu une densité maximum pour le centre, au croisement des deux branches du X. La densité du bâti était considérée comme une des composantes de l'animation, l'autre étant l'interaction d'une diversité d'activités et de services, d'équipements en pied d'immeubles et dans les espaces ouverts.
L'Agora représente l'apogée de cette logique d'animation.

2 -Evolution dans la conception des quartiers

Les concepteurs ont-ils pu mettre en œuvre leurs idées initiales ? Quels sont les facteurs qui ont entraîné des écarts entre les souhaits et les réalisations ? C'est là qu'interviennent les données programmatiques (types de logement), financières, techniques, et la confrontation à d'autres partenaires : promoteurs et élus, ainsi qu'aux évolutions du marché.

Les quartiers où les principes originaux ont été appliqués

- Les quartiers denses : Champtier du Coq, Aguado, Champs-Elysées.

Ils sont réalisés conformément aux objectifs de densité prévus, mais, c'est une première constatation : la densité est la résultante d'autres contraintes prioritaires et non l'inverse.
« Au Champtier du Coq, on voulait réaliser 1200 à 1500 logements. On voulait obtenir une crédibilité vis-à-vis de la promotion. Le chiffre de 1200 venait de la taille nécessaire pour un collège, un centre commercial, un bistrot ».. « Si le périmètre avait été différent, l'objectif de 1200 logements n'aurait pas bougé »[58].
Deuxième constatation : le nombre de logements construits est dicté par la priorité de l'existence d'équipements.
Dans cette opération la densité tient au parti d'une rue piétonne et cyclable, à front bâti continu, créant un lieu de rencontre obligatoire puisque la répartition des équipements et de l'habitat se fait autour de cette rue.
Les logiques et les impératifs sont les mêmes pour Aguado et les Champs Elysées.
Le parti urbanistique du Champtier du Coq sera repris pour les Epinettes et les Aunettes.

- Les opérations peu denses : Courcouronnes et Lisses

le schéma organique Courcouronnes-Lisses prévoyait :
- 3000 logements sur 135 ha, soit une densité de 22 log/ha
- Il était prévu 55% de collectifs et 45% d'individuels.

[55] François. Delouvrier, entretien 1996.
[56] Mottez, entretien 1996.
[57] M. Boscher, entretien 1997.
[58] Charles Raymond, entretien déc 96

D'un point de vue urbanistique, il était entendu que les parties les plus denses devaient se trouver en bordure et à proximité de la rue centrale.

D'un point de vue financier, les densités des zones de logement sont d'autant plus fortes que le financement public était important. Ceci conduit à souligner une autre contrainte : celui de la charge foncière sur le coût du logement. Lorsque l'on construit du logement social, on doit envisager des densités plus élevées afin d'amortir les dépenses sur un nombre plus important de logements.
En effet, en VN on a affaire à des prix de vente (*du terrain équipé ou de l'immobilier ?)* homogènes que l'on soit au centre ou en périphérie, contrairement à ce qui se passe dans les formes classiques d'urbanisation.
Il y aurait là une explication au fait que dans les villes nouvelles **l'habitat collectif social dense occupe les parties centrales des opérations.**
En ce qui concerne l'habitat individuel, les urbanistes de la mission cherchaient à éviter le « pavillonnaire » et proposèrent du logement « semi-individuel ».

- *Les réactions face aux « coups partis » non denses*

Les urbanistes d'Evry ont dû se plier à des décisions imposées d' « en haut » :

- le Parc aux Lièvres :des HLM groupés mais de faibles densités (34logements/ha) autour d'une vaste place sur dalle, confiée par Millier à Badani pour le remercier de ces anciens services en Côte d'Ivoire
- La préfecture –emprise de 2,5km x 1km en pleine zone centrale- dont la maîtrise d'œuvre a été confiée à Guy Lagneau, désigné par A. Malraux.

- *LES PYRAMIDES : GRANDEUR ET DECADENCE DES FORTES DENSITES ?*

Le quartier des Pyramides dans la ZAC d'Evry 1 devait être un modèle pour les autres quartiers. Il a subi de profondes modifications sur le plan des densités programmées et soulevé d'importantes difficultés qui ont influencé, par opposition, les choix urbanistiques ultérieurs de la ville nouvelle.

Le programme : une synthèse des principes de mixité et de densité.

Evry 1 (7000 logements) est le premier des quatre quartiers qui devaient constituer le noyau central de la ville nouvelle. Il a fait l'objet, en 1971, d'un concours global – logements, commerces, équipements collectifs, bureaux, devant conduire à une maîtrise d'oeuvre unique. La situation centrale et la volonté d'animation imposaient d'y construire principalement du logement collectif dense.

Les logements devaient être répartis de la façon suivante :

50% de logements sociaux (HLM,ILN,ILM)

- 40% en accession aidée
- 10% de logements non aidés.
- (remarque : on ne peut pas vraiment parler de 1/3, 1/3, 1/3…)

La structure urbaine imposait d'opposer des espaces très bâtis où la densité sur ilôt devait atteindre plusieurs centaines de logements et des espaces paysagés où la densité serait nulle.
Le projet d'Andrault et Parat (UCY) a été retenu en partie pour l'idée de terrasses naissant de la forme pyramidale des bâtiments. La présence de la nature dans le bâti « devait ainsi satisfaire les motivations profondes qui font généralement préférer la maison individuelle ».
Parat reconnaît volontiers qu'il avait déjà construit des maisons pyramidales, mais de faible hauteur et qu'il ne comprenait pas pourquoi Epevry imposait de telles hauteurs et de telles densités.

Premières remises en cause de l'idéal de densité.

La convention signée en 73 avec UCY ne portait que sur la première tranche du quartier soit 2500 logements. Elle devait être réalisée en 5 ans. Dès 75, UCY fait état de difficultés liées à la conjoncture économique et le chantier prend du retard. Or toute l'économie du projet reposait sur un rythme rapide.
Les prévisions sont respectées pour les HLMO et assimilés. En revanche, pour les autres catégories, les difficultés sont ressenties dès 1974. Très peu de logements non aidés seront réalisés à partir du premier choc pétrolier.
La progression rapide des indices de prix (règlement des terrains et travaux) et le faible rythme de commercialisation suffisent à expliquer les dépassements du coût total.
Toutefois dans la même conjoncture, le programme Aguado s'est vendu normalement. On peut penser que Les Pyramides n'ont pas su séduire une clientèle suffisante dans les premières années de leur commercialisation (architecture trop novatrice, environnement du chantier ?)

Les réponses données au problème financier

Pour l'Epevry, il s'agissait de trouver les moyens d'équilibrer le bilan financier de l'opération.
Deux méthodes complémentaires ont été utilisées : la densification et l'augmentation de la part de l'habitat social dans l'opération.
UCY cherche donc d'abord à augmenter ses recettes de charges foncières en densifiant certains programmes.
La Pyramide 14 conçue au départ comme un petit programme en accession PIC devient, en 1975, un bâtiment de 284 logements en HLMO, le plus imposant des Pyramides. Selon les dires d'un membre de l'Epévry, la transformation du bâtiment 14 aurait déclenché un « basculement de la population du quartier » en accueillant en grand nombre des familles à faible revenus. Ces deux facteurs (forte densité + population) ont commencé à marquer l'image du quartier.
Dans ce cas, l'augmentation de densité a été uniquement utilisée comme source de recettes supplémentaires, les questions urbanistiques et architecturales passant au second plan.

L'autre méthode consiste à augmenter la part des logements locatifs sociaux dans le quartier des Pyramides :

- par la transformation d'une part importante de logements en accession, déjà construits et non vendus, en logements locatifs
- par l'augmentation du pourcentage de logements locatifs dans les programmes ultérieurs.

Par ailleurs l'offre de pavillonnaires (lotissements) qui commençait à exister, à la demande même de l'Epévry, a permis à certaines familles de se détourner des Pyramides au bénéfice de logements individuels. A cela il faut ajouter que dès le début de la commercialisation des Pyramides les logements ont montré des défauts de construction et de fonctionnement.
Enfin l'urbanisme de dalle, ici comme ailleurs, a provoqué des problèmes de lisibilité et de repérage ainsi que d'autres liés à la complexité de gestion.

En termes de peuplement, Les Pyramides représentaient un des rares lieux du département où il y avait une offre de logements sociaux. Le Préfet, qui disposait du tiers de ces logements, a pu faire valoir son quota d'affectation et répondre aux demandes venant de Grigny ou du reste du département.
En 96 (date du rapport) la population des Pyramides proche de 8200 habitants présente les mêmes symptômes que dans les grands ensembles.

Par rapport à l'ensemble des communes du SAN :

- le taux de bi-activité des ménages est beaucoup plus faible aux Pyramides
- le taux de chômage est beaucoup plus fort
- la part de population étrangère est pratiquement le double de la moyenne du SAN

83% des logements sont sociaux, dont 55% locatifs, 28% en accession.
Le quartier a été classé en ZUS.
La moitié des appartements en accession sont progressivement mis en location car les propriétaires ne peuvent vendre qu'à perte. Ces appartements deviennent incontrôlables par les gestionnaires du parc locatif..

La leçon est tirée par l'Epevry : « Quand on faisait du grand collectif pour faire très dense on provoquait des problèmes de copropriété. On a vite compris »[59].
Les nouveaux programmes en accession ont été installés en périphérie de la ZAC et conçus selon des densités plus faibles.

Baisse de la densité du projet

Alors que les problèmes financiers plaidaient pour une densification, les problèmes sociaux ont conduit à la réduire. « Il y a eu un raccourci : Tout était de la faute de la densité »[60]

Densité ou forme urbaine ?

La fin de la première tranche ne porte plus que sur 2000 logements au lieu de 2500
En 80, l'Epévry reprend en main l'aménagement de la deuxième tranche après retrait et indemnisation d' UCY. Les deuxième et troisième tranches abandonnent définitivement le schéma des pyramides. L'Epévry diminue de 30% la densité résidentielle autorisée et diversifie l'offre par l'accueil de maisons individuelles groupées.
On diminue également les hauteurs pour s'orienter vers du R+4. La réduction de la hauteur fortement demandée par les élus visait aussi à diminuer le nombre de logements desservis par une seule cage d'escalier, « la croissance des problèmes sociaux variant de façon géométrique avec la hauteur »[61].
A partir de 1988, l'Epevry est conduit à autoriser des opérations de logements individuels dans la ZAC Evry 1, (opérations Louisiane et Bois-Guillaume) ce qui était contraire au projet initial.

Les leçons tirées de l'expérience des Pyramides

L'expérience des Pyramides qui devait être reproduite sur les autres branches du X ne sera pas reproduite. La forme pyramidale et la dalle ont été abandonnées, les hauteurs et densités réduites. Du même coup l'idée de la trame urbaine est pratiquement abandonnée.
Le quartier a aussi engendré méfiance vis à vis de la notion de mixité. « Une population mélangée tire le quartier vers le bas ». « **La mixité locatif-accession était vue de manière utopique : les riches partaient de l'autre côté de la Seine. La mixité au niveau de la micro unité ne fonctionnait pas »[62].**
En dépit de ses qualités (centralité, transports en commun, commerces, nombreux équipements, grand parc urbain) la réalisation et l'évolution du projet ont conféré aux Pyramides une image répulsive. Il faut ajouter que la gestion du parc de logements sociaux a eu une part de responsabilité non négligeable dans ce retournement.

Les contre-exemples des Pyramides : Epinettes, Aunettes, Canal.
Après les déboires des Pyramides, l'enthousiasme pour les fortes densités retombe. Le changement d'attitude vient davantage des élus et des dirigeants de l'EPA que des urbanistes qui y renoncent de mauvais gré.

[59] Luc Thomas, entretien 96
[60] Elio Boulakia, entretien 96
[61] J. Guyard, entretien 1996.
[62] François Delouvrier, entretien 96

LES EPINETTES

Cette ZAC, lancée en 76, constitue l'une des branches de l'X.
D'emblée il est prévu qu'elle donnerait lieu à « une densité de centre ville sans pour autant atteindre celle des Pyramides ». De fait, au lieu des 7000 logements pensés à l'origine, il est prévu de n'en construire que 2500 au nom des « expériences acquises au Champ du Coq et aux Pyramides ». Parti retenu = R+4 et R+2 en « maisons individuelles de ville ».

Caractéristiques de l'opération :

- Mixité des types de logements (accession aidée et non aidée ; locatif aidé et non aidé). A l'époque on n'avait pas encore mesuré les problèmes posés par la mixité dans les immeubles des Pyramides.
- Mixité des types de logement (du studio au 6 pièces)
- Diversité des formes architecturales (variations d'épannelages)
- Mixité des fonctions (dont locaux d'activité) en pied d'immeubles autour de la Place commune
- Diversité des densités

AUX AUNETTES (1981) le parti est à peu près le même mais les densités sont encore plus faibles. Il n'est pas été possible de continuer à faire des maisons de ville, car il a fallu faire du pavillonnaire pour équilibrer l'opération.
Pour E. Boulakia « Au Canal et aux Aunettes, le parti pris de la densité a été dévoyé. La morphologie prend des allures de gentil pavillonnaire, ce qui constitue une trahison intellectuelle du premier projet »[63].
Toutefois, dans ces deux quartiers, les urbanistes ont pris conscience des limites d'une séparation trop stricte entre piétons et voitures, en particulier des retombées sur la vie des commerces.

La faible densité pour attirer les gens riches ?

Les inquiétudes à l'égard du peuplement de la ville nouvelle ont eu des répercussions sur l'évolution urbaine. La ville n'arrivait pas à attirer des ménages aux revenus élevés.

L'association fortes densités – problèmes sociaux, devenue leitmotiv, a conduit les élus et l'Epa à développer l'offre foncière pour l'habitat individuel.

A une distance de 25 ou 30 km de Paris, les cadres préfèrent massivement l'habitat individuel.
A partir de 1985, le caractère vert des nouveaux quartiers d'habitation est mis en avant et devient un argument commercial !

CHAPITRE 3 – Y AVAIT-IL DES DIRECTIVES SUR LES DENSITES ?

On voit peu le rôle de l'Etat dans ces logiques. Est-il intervenu et comment ?
Il faut aussi s'interroger sur l'importance de la commercialisation des terrains par l'EPA dans la constitution des densités par rapport à l'étape de conception. Comment trouver des acquéreurs d'accord pour un programme et pour un prix ?

[63] Entretien 1996

Le magister de P. Delouvrier et J. Millier : quelles directives ?

« Paul Delouvrier était séduit par une centralité forte dès le départ. Il voulait une centralité pour les 400 000 habitants prévus à terme sur les 14 communes d'Evry. »[64]
Millier de son côté disait : » Les quartiers pavillonnaires ne me plaisaient pas beaucoup. Cela ne fait pas une ville ».
Selon S. Goldberg « Il n'y avait pas de débat sur la programmation , le consensus s'était forgé avant. Paul Delouvrier a fait passer son projet par l'esprit et pas par l'ordre… Il voulait une continuité des réflexions entre l'IAURP et les missions, d'où le choix des chefs de missions. Nous n'avons jamais eu de directives ou d'instructions car nous nous trouvions en communauté de pensée. ». C'est le SDAURP qui servait de référence.

Par la suite, il convient de tenir compte du changement institutionnel que représentent les lois de décentralisation de 1982 et la loi Rocard.

Jusqu'à ces dates, le CGP, et le GCVN en position d'arbitrage budgétaire, fixaient les grands objectifs de construction de chaque ville nouvelle et les dépenses d'équipement et de fonctionnement pour les atteindre. Les représentants de l'Etat dans les conseils d'administration des EPA rappelaient volontiers la nécessité de l'équilibre financier. Il fallait faire des recettes foncières. « Finalement on densifiait les ZAC pour rentabiliser »[65]
Si l'EPA jouissait d'une grande liberté, c'est surtout parce que, l'offre de terrain était rare
à l'époque compte tenu de la pression de la demande, la commercialisation des terrains se faisait (hormis les Pyramides) à un rythme satisfaisant. Les élus , qui n'avaient pas la compétence d'urbanisme et représentaient une population encore peu nombreuse, avaient peu de poids face à l'EPA et à l'Etat.

Après 83, l'attribution d'aides spécifiques de l'Etat est subordonnée à la signature de conventions pluriannuelles Etat/collectivités locales des VN et Région/collectivités locales des VN, appuyées sur des projections crédibles de commercialisation.
Les élus hésitent à s'engager dans une gestion plus dense de la ville nouvelle car l'idée de « densité bienfaitrice » s'est totalement inversée. Ils préfèrent augmenter la capacité en SHON pour les programmes d'activités à l'occasion de la procédure d'achèvement des ZAC, car celles-ci apportent un supplément de taxe professionnelle.
Ce tournant apporte la confirmation que ce ne sont pas les densités bâties, ni la densité d'emplois, que redoutent les élus, mais la densité de population.

De son côté l'EPA devient beaucoup plus dépendant des tendances du marché de l'immobilier que des schémas directeurs (SDRIF et schéma directeur de l'Essonne) dont la formulation n'a rien de contraignant.

Enjeux du marché et de la commercialisation

L'EPA est propriétaire des terrains mis en vente dans la ZAC et produit pour chaque terrain une fiche d'offre foncière qui contient une proposition de programme. Cette fiche fixe une réceptivité maximum, mais le prix de vente est fixé en fonction de ce qui est réellement construit. De ce fait l'EPA n'incite pas à de fortes densités et laisse une marge de liberté au promoteur.
Or, « à chaque créneau du marché, les promoteurs voulaient baisser les densités »[66].

[64] Elio Boulakia, entretien 96
[65] Michel Mottez
[66] François Delouvrier, entretien 96.

Le rapport de force entre l'EPEVRY et les promoteurs a cependant beaucoup fluctué dans le temps. En période faste où l'offre est rare et la demande forte (68-73 ; 78-82 ; 88-90) l'EPA peut imposer au promoteur de se plier au projet de la ville nouvelle. Il est alors facile de « changer de promoteur ».
A l'inverse, dans les périodes de crise où l'offre de terrains est abondante et la demande faible (74-77 ; 83-86 ; 90-96…), la tentation de désensification se traduit par un glissement vers l'habitat pavillonnaire.
Il est remarquable que dans la période de crise de la commercialisation 82-87, la production de logements individuels connaît un succès croissant. Le financement des logements par les PAP attire en effet vers l'individuel une clientèle qu'il rendant solvable. A l'inverse les PLA, généralement dédiés à l'habitat collectif se sont taris dans le même période alors qu'ils constituaient une part importante des logements construits jusque-là. Cette inversion dans les aides au logement, décidée à l'échelon national, a donc eu un impact dans la production neuve de logements à Evry.
L'Epa devait parfois proposer au promoteur une opération de pavillons à Bondoufles ou Courcouronnes, en « compensation » du risque de la mixité dans les lots, ou de densités fortes, dans le centre.

Commercialiser d'abord ?

Depuis 90 (jusqu'à la date du rapport : 96) la commercialisation a chuté dans les 5 VN d'Ile de France et la situation financière des EPA s'est détériorée.
Selon le Directeur général de l'EPEVRY, « ce que veulent les élus, ce sont des opérations qui génèrent des marges, pas de belles images d'urbanisme » et « l'EPA ne survivra pas grâce à la qualité de ses études urbaines, mais grâce à la qualité de ses finances ».[67]La position est la même au GCVN : « De toute façon, c'est le marché qui l'emporte. Il faut dégager des résultats ».[68]
Lorsque les fortes densités ont commencé à mal se commercialiser, EPEVRY a d'abord eu le réflexe de se tourner vers les bailleurs sociaux. Ceux-ci étaient volontaires car ils trouvaient des conditions satisfaisantes en termes de prix et de localisation, et les fortes densités leur permettaient de rentabiliser leurs investissements. L'EPA, de son côté pouvait poursuivre son ambition initiale.
Mais par la suite, dans les quartiers denses, il est devenu difficile de vendre autre chose que du HLM à des habitants de plus en plus « captifs ». Or, les cadres ne sont pas captifs et peuvent choisir un autre type de logement. Même la Préfecture n'utilise plus son quota, car elle n'a plus assez de candidats.
Il s'agit ici de l'image sociale des quartiers denses.
Mais la question se pose aussi en terme de prix immobilier. Il n'y a pas une grande amplitude entre les prix immobiliers au centre et à la périphérie. La densité n'est pas bonifiée. Dans le centre dense le prix n'est donc pas un argument attractif *(????).*

En guise de conclusion

Le changement de conjoncture a profondément modifié le rapport de forces entre EPEVRY et les promoteurs, mais il a aussi provoqué un glissement de pouvoir entre les différents corps de métiers au sein de l'EPA. Dans les premiers temps, les urbanistes avaient de réelles responsabilités et jouissaient d'une certaine autorité sur les autres services.
Le changement de conjoncture et les reproches adressés aux premières réalisations ont fait progressivement basculer le pouvoir dans les mains des commercialisateurs et des financiers, au milieu des années 80. Le processus de dédensification n'a pas toujours été bien vécu par les premiers responsables de la ville nouvelle : « De lâchage en lâchage, on a complètement retourné la veste »[69].
Seule la prise de conscience de la rareté des terrains cessibles paraît susceptible maintenant de motiver des densités accrues. Les autres arguments en faveur des fortes densités ne sont plus pris en compte :

- ambition de l'animation urbaine

[67] JM Guittard, 96
[68] JC Gaillot, secrétaire général adjoint GCNV,96
[69] Elio Boulakia, 96.

- moindre consommation d'espace
- souci de minimiser l'usage de l'automobile.

De fait, depuis 2000, il semblerait que la densification devienne à nouveau une préoccupation, en même temps que la pénurie et le prix du logement à Paris et en première couronne concourent à une nouvelle attractivité des villes nouvelles, si l'on en juge par l'augmentation rapide des prix des logements (plus élevés que dans le reste de la deuxième couronne) (voir l'enquête SE LOGER – Ville nouvelle, mars 2004)
Il semble toutefois que les logiques de la densification ne soient plus les mêmes.
Aujourd'hui, il ne s'agit plus d'animation urbaine, mais de commercialisation par valorisation de ce qui reste de réserves foncières et ajustement optimal et continu de l'offre de logements à la demande solvable.

Fiche de lecture n°16 : La mixité sociale à Marne la Vallée : les quartiers du Pavé Neuf et du Champy. Nicolas Thomasset - Université de Marne la Vallée, mai 2002

L'auteur analyse la notion de mixité sociale sur un quartier de Marne la Vallée : le Pavé Neuf. L'objet est de mettre en évidence la complexité de la notion de mixité sociale : pour l'auteur, elle « *ne se réduit pas à une gestion politique du logement social (…), la réduction de la mixité sociale au seul aspect du logement entraîne des effets pervers* ». Les logiques d'attribution des bailleurs sont également en cause.

Présentation du terrain d'étude

La commune de Noisy le Grand : un parc social important et une population jeune et de nationalité étrangère très présente
Noisy le Grand est une commune associée à la ville nouvelle dont la population a triplé en trente ans : elle est passée de 25 500 en 1968 à 58 200 en 1999.

Elle se compose de treize quartiers et regroupe sept ZAC dont celles du Champy et du Centre Urbain. Les quartiers récents sont denses et concentrent une grande part de la population : 50% de la population noiséenne appartiennent aux quartiers du Mont d'Est, du Pavé Neuf, du Champy, des Hauts Bâtons et de la Butte Verte. Les quartiers sont séparés les uns des autres par des voies de communication entraînant donc « *des effets d'isolement* » et « *des effets de non-visibilité* » [p.6]

En 1995, cette commune compte 30% de logements sociaux [5 900 logements sociaux] et fait partie des dix villes de France les plus endettées.
Noisy le Grand se caractérise par une population jeune, comportant en moyenne une part plus importante de population étrangère : 40% ont moins de 24 ans et 13.9% sont d'origine étrangère [contre 11.8% sur l'ensemble de la ville nouvelle].
Le taux de chômage de la commune s'élève à 11.8% contre 10.6% sur l'ensemble de Marne la Vallée. Il est resté relativement stable depuis 1995.

Répartition de la population étrangère sur le territoire de Marne la Vallée et de Noisy le Grand

L'auteur relève une répartition inégale de la population étrangère sur le territoire de Marne la Vallée. Une forte concentration sur certaines communes et certains quartiers est observée : 70% des étrangers de Lognes appartiennent à la communauté asiatique. Ils représentent 40% des asiatiques installés à Marne la Vallée ; 23% de la population du Pavé Neuf est étrangère [Afrique noire, Maghreb, sud-est asiatique].

Pour l'auteur ces regroupements s'organisent selon deux logiques distinctes :

- « regroupements communautaires souhaités » [Lognes, communauté asiatique]
- « regroupements communautaires subis » [Pavé neuf, communauté ivoirienne]

Le Pavé Neuf : mixité des financements et mixité des bailleurs : éléments propices à une mixité sociale ?

Quartier du Pavé Neuf : 2990 logements

- Composé uniquement de collectif [8% de vacance]
- 41.8% de logements sociaux [2990 logements dont 1137 sont HLM]
- 55% : locatif social
- 45% : accession [dont plus de la moitié en PAP : 667]
- Financements très variés : PAP, 1137 HLM, NA, PLI
- Plusieurs bailleurs : 3F, ODHLM, OCIL, résidences fonctionnaires et étudiantes
- Le taux de chômage du Pavé Neuf est de 13%.
- 23% ont une nationalité étrangère

Positionnement des acteurs : municipalité et bailleurs

Positionnement de la municipalité : prise de conscience au milieu des années quatre-vingt dix, arrivée d'une nouvelle municipalité et mise en route d'un Diagnostic Social et Urbain

- Création d'une Direction du Développement Urbain et de la vie de Quartier [DDU]
- La municipalité reconnaît la mixité sociale uniquement sur le thème du logement et propose quatre leviers d'action :
- Faire venir les classes moyennes
- Agir sur la taille des logements
- Maîtriser la vacance
- Gérer les copropriétés en difficulté

Les quartiers du Pavé Neuf et des Hauts Bâtons ont été classés en ZUS en 1996.
L'objectif est de répartir la population en difficulté sur le territoire. Or, selon l'auteur, cette démarche, n'entraîne pas systématiquement une dilution des situations sociales : « Suffit-il de séparer ces populations pour qu'elles améliorent leur situation sociale ? » [p.13].

Les familles d'Afrique Noire [Côte d'Ivoire, Sénégal et Mali] du Pavé Neuf : une présence soumise aux logiques d'attribution.

- Familles essentiellement originaires du 13ème arrondissement de Paris
- Elles sont arrivées entre 1982-1988 suite à la réhabilitation des quartiers parisiens
- Accès soumis à la dimension pécuniaire. Les loyers du 13ème sont devenus trop cher pour ces familles.
- « Les mécanismes d'attribution des logements du Pavé Neuf ont produit une certaine ghettoïsation du quartier en concentrant essentiellement des populations à faibles revenus »

La mixité des modes de financement ne s'est pas traduit par une mixité sociale mais apparaît biaisée par les modes d'attribution des bailleurs : la population africaine présente au Pavé Neuf n'a eu le choix ni dans le logement, le quartier ou la ville. Elle a quitté le 13ème suite à la réhabilitation du parc et à l'augmentation des loyers : *« Les mécanismes d'attribution des logements du Pavé neuf ont produit une certaine ghettoïsation du quartier en concernant essentiellement des populations en faibles situations économiques* »

Apports du travail : dans le cadre de l'évaluation :

Ce travail pose clairement les limites des financements des logements comme condition corrélative d'une mixité sociale. Il renvoie au rôle des mécanismes d'attribution et des mouvements entre les différents parcs de logements sociaux.
Dans quelle mesure la mixité des modes de financement rend-t-elle compte d'une mixité sociale ?

Fiche de lecture n°17 : Le Quartier Saint Bonnet – Villefontaine – Isle d'Abeau

Cette fiche de lecture s'appuie sur un certain nombre d'informations concernant le quartier Saint Bonnet à L'Isle d'Abeau. Nous nous appuierons sur quatre ouvrages pour dresser un premier portrait de ce quartier.

- Axe Saone, *Requalifcation du centre Saint Bonnet*, 2002.
- Ariane Bouleau, *Dégradation des espaces publics et conséquences sur l'appropriation de l'espace par les habitants. Cas particulier du Centre Saint Bonnet à L'Isle d'Abeau*, rapport de stage 1995
- Ariane Bouleau, *Saint Bonnet, un centre ville au regard des usagers*, mémoire de maîtrise, 1996
- Sophie Houben, *Etude socio-urbaine d'un centre ville de la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau : le centre ville de Saint Bonnet de Villefontaine, espaces vécus, espaces perçus*, mémoire de maîtrise, 1995

Les informations contenues dans ces études ou rapports se concentrent essentiellement sur deux thématiques : la requalification urbaine et architecturale et celle des usages de l'espace public. Le logement et le peuplement ne font pas l'office de chapitre particulier. Cependant ils sont abordés en filigrane.

Le parc de logements du quartier Saint Bonnet

Le quartier Saint Bonnet, situé à VilleFontaine a été l'un des tous premiers quartiers [le second après Servenoble] à être construit à l'Isle d'Abeau. La création de ZAC remonte à 1974, soit un an après l'ouverture de l'EPIDA.
Si la position initiale des constructeurs reposait sur une volonté de mixité entre type de logement [collectif-individuel] et statut d'occupation [locataire-propriétaire], la réalité est toute autre [Bouleau, 1995]. Le parc de logements, qui caractérise Saint Bonnet, est marqué par une part très faible de maisons individuelles et surtout par la quasi-absence de logements en accession. La quasi-totalité du parc est orienté vers le locatif[70].
Les résultats du recensement de 1990 confirme cette répartition : 78.6% du parc de Saint Bonnet est collectif ; les propriétaires ne représentent que 5.1% des ménages. En comparaison, 44.8% des logements de Villefontaine sont des maisons individuelles et 28.4% des ménages sont propriétaires. Le parc de logements de Saint Bonnet se détache donc nettement du profil communal.
Quelles sont les raisons qui expliquent une différence radicale entre les objectifs initiaux et la réalisation. Il semble que la ville nouvelle ait connu très vite des difficultés de commercialisation entretenues par une concurrence importante de la construction périphérique [Bouleau, 1995]. Quels sont les jeux d'acteurs à cette période. Cette concurrence se retrouve-t-elle également en Ile de France ?

Caractéristiques socio-démographiques de Saint Bonnet en 1990 [partie réalisée d'après les annexes de Houben, 1995]

En 1990, le quartier de Saint Bonnet comptabilise 1096 logements et 2731 habitants [soit 19% du parc communal et 17% de la population].

[70] Les ouvrages consultés ne nous renseignent pas sur la part des logements sociaux qu'ils soient en locatif ou en accession.

La taille moyenne des ménages et des logements [2.76 personnes par ménage et 2.76 pièces par logement] est légèrement inférieure à celle de Villefontaine [3.12 personnes par ménage et 3.96 pièces par logement]. Les grandes familles [plus de quatre personnes], ne sont pas particulièrement représentées à Saint Bonnet [30.4% contre 40.9%].
La population est en moyenne plus jeune que celle de la commune et légèrement plus marquée par une catégorie sociale ouvrière [24.6% contre 26.9%]. A contrario, les agents de maîtrise sont légèrement plus représentés [16.3% contre 14.2%]. La population étrangère est cependant plus importante puisqu'elle représente 15.3% de la population contre 12.7%. Le profil social ne semble pas foncièrement différent de celui de Villefontaine, contrairement au parc de logement.

Une mobilité résidentielle importante ?

Le travail de Ariane Bouleau attire l'attention sur un phénomène intéressant : la mobilité résidentielle. L'analyse ne concerne pas directement le quartier de Saint Bonnet mais la commune de Villefontaine. 50% de la population n'habitaient pas dans la commune en 1982. « *Pourtant entre 1982 et 1990, la population de Villefontaine n'a pas doublé, elle est passée de 9 600 à 16 100 habitants. On s'aperçoit donc qu'une proportion non négligeable de la population est partie s'installer ailleurs* » [Bouleau , 1996].
Cependant le parc de logements de ce quartier, caractérisé essentiellement par du locatif, ne présente pas le type de logement propice à l'installation prolongée. La location est en général un passage dans le parcours résidentiel du ménage. Aussi ne serait-il pas étonnant de constater un turn-over de la population assez important.

Eléments intéressants dans le cadre de l'évaluation de la politique du logement

- Même si la mixité d'origine, n'a pas été atteinte, il est intéressant de constater qu'elle reposait non pas sur les types de financement mais sur un statut d'occupation et un type de logement. Cet exemple soulève bien les contenus diversifiés du terme de mixité.
- Ces travaux attirent également l'attention sur le rôle concurrentiel joué par la construction périphérique. Dans quelle mesure explique-t-elle les difficultés de commercialisation de l'Isle d'Abeau ?
- Il serait également intéressant de regarder l'évolution sociale depuis 1990. Saint Bonnet vient d'être classé en quartiers prioritaires. Quelles sont les évolutions sociales depuis 1990 ?

Annexe 2 : documents EPAMARNE-EPAFRANCE relatifs au logement – Marne la Vallée

Documents	Périodicité	Indicateurs	Commentaires
Guide de l'habitat La location à Marne la Vallée		Commune – Programme – Situation géographique – Type logement – Nombre de logements – Organisme de gestion • Programmes locatifs en cours de réalisation ou de livraison • Parc locatif aidé et parc locatif à usage social (PLA-PLUS) • Parc locatif Intermédiaire (PLI-PLS) • Parc locatif libre • Parc locatif de résidences pour étudiants, résidences foyers et résidences services • Adresses des organismes propriétaires de parc locatifs	Document de communication adressé à ceux qui cherchent un logement
Analyse du marché immobilier de la ville nouvelle de Marne la Vallée (document rédigé par l'ADIL 77) Disponible à la DDHE (Victor Cardoso)	mensuel	Résultats essentiels des ventes • Prix moyen au m² habitable des logements disponibles • (PC-PAP – individuel-locatif par commune) • Comparaison des ventes nettes • Fourchette des prix et des surfaces par secteur et par programme	Evolution du coût du logement en ville nouvelle Marché neuf Mécanismes du marché du logement (prix des ventes, typologie des logements vendus, résultats détaillés par secteur)
Prévisions d'occupation des logements sur les 4 secteurs de Marne la vallée	Bi-annuelle	Ce document concerne les logements en ZAC et les principales opérations identifiées hors ZAC. Les chiffres sont cumulés depuis le début de ville nouvelle. Donne les prévisions à terme • Echelles : ville nouvelle, Secteur, ZAC, Quartier • Indicateurs : Type d'habitat (Collectif ou Individuel), Type de financement, Statut d'occupation (Accession ou Location). Nombre de logements prévus, nombre de logements réalisés ou à réaliser. • Indication : Nom de l'organisme • Chiffres cumulés depuis la création de la ville nouvelle	**Intéressant pour une étude de ZAC.** Un bilan logement peut-être réalisé sur chaque opération. Par exemple on peut comparer les caractéristiques des logements livrés par l'EPA sur des programmes comme celui du palais d'Abraxas livré en 1983 (Secteur 1 - Noisy le Grand - ZAC du Mont d'Est - CNH 2000) et le programme Apollonia livré entre 1996 et 2000 (Secteur 4 - Bailly Romainvilliers – ZAC des 2 Golfs).
Revue de Presse EPA MLV	mensuel	Articles divers sur le logement et la population de Marne la Vallée	Consultation manuelle

Annexe 3 : communes et quartiers des villes nouvelles relevant de la politique de la ville – décembre 2003

Informations supplémentaires sur le site web : http://i.ville.gouv.fr/

Contact : Philippe Gallimardet – Service documentation – 01 49 17 46 75
philippe.galimmardet@ville.gouv.fr
Délégation Interministérielle à la Ville et au Développement Social Urbain
194 avenue du Président Wilson
93200 SAINT DENIS

	ZONES URBAINES SENSIBLES / ZONE DE REDYNAMISATION URBAINE	CONTRAT DE VILLE 2000-2006	GRAND PROJET URBAIN
MARNE LA VALLEE	**Noisy-le-Grand** Quartier du Champy Quartier du Pavé Neuf. .	Contrat de ville intercommunal incluant un site de renouvellement urbain sur « Les Portes de Paris » [**Bry sur Marne, Villiers sur Marne et Noisy le Grand**] Quartier du Champy – Hauts Bâtons Quartier les Hauts de la Noue Contact : **Direction du développement urbain** / 01 45 92 76 99	**Noisy le Grand - Villiers sur Marne**
	Villiers-sur-Marne Quartiers des Hautes Noues	Contrat de ville intercommunal sur le Val Maubuée » [**Champs sur Marne, Noisiel, Torcy, Croissy Beaubourg, Emerainville, Torcy**] **Quartiers étudiés** : Les Coliberts à Lognes Le Luzard, la Ferme Dubuisson, Les Deux Parcs et le Bois de la Grange à Noisiel Le Mail et l'Arche Guédon et le Mail à Torcy Le Bois de Grâce, le Ru de Nesles Nord, Picasso et les Deux Parcs à Champs sur Marne Contact : Laurence Fieski-Mège – **chargée de mission contrat ville du Val Maubuée** : 01 60 06 09 55	
	Emerainville Quartier Le Clos Emery		
EVRY	**Courcouronnes** Quartier Le Canal	Contrat de ville intercommunal incluant un site de renouvellement urbain : **Corbeil, Evry, Ris Orangis, Courcouronnes**	**Evry-Corbeil Essonne**

	Evry Quartier Les Pyramides Quartier des Parcs aux Lièvres	**COURCOURONNES** : le quartier du Canal **EVRY** : le quartier des Pyramides ; le quartier des Aunettes ; le quartier du Bois Sauvage, le quartier du Parc aux Lièvres / le quartier des Epinettes le quartier du Champtier du Coq **VILLE DE RIS-ORANGIS :** le quartier du Plateau ; le quartier de la Rénovation ; le quartier des Oiseaux **VILLE DE CORBEIL-ESSONNES** Le quartier des Tarterêts ; Le quartier de Montconseil ; Le quartier de La Nacelle ; Le quartier de Rive ; Droite Le quartier de l'Ermitage ; Source : http://www.corbeil-essonnes.com	
ISLE D'ABEAU	**Villefontaine** Quartier Servenoble Quartier Saint Bonnet, Quartier Les Roches [En ZRU depuis 1996]	Depuis 2000, **un contrat de ville** a été signé entre les cinq communes les plus peuplées de la future agglomération Nord-Isère : **Bourgoin-Jallieu**, **Villefontaine, L'Isle d'Abeau, Saint-Quentin-Fallavier**, La Verpillière. - **à Villefontaine** les quartiers centraux de la commune dont trois (, les Roches et Servenoble), sont classés en Zone de Redynamisation Urbaine ; le collège Aragon est classé dans la REP. Saint Bonnet Centre vient d'être classé en quartier prioritaire - **à l'Isle d'Abeau** les quartiers récents du plateau de **Saint Hubert** et de **Pierre Louve** où commencent à apparaître les phénomènes de fragilisation déjà installés sur des secteurs plus anciens. - **à Saint Quentin - Fallavier** le **quartier des Moines** dont la réhabilitation est engagée et le collège des Allinges qui est associé au Réseau d'Éducation Prioritaire (REP) " Portes du Dauphiné	

IAURIF, *Atlas des quartiers d'habitat social en Ile de France*, Paris, IAURIF-Préfecture d'Ile de France, juillet 1993, 7 fascicules – photos, tableaux, plans [B7386/11.UR/1-6] [Etude réalisée dans le cadre de **la mission ville**. Elle comporte sept volumes départementaux recensant des données statistiques sur 82 quartiers d'habitat social de plus de 5000 habitants en région Ile de France [Seuil minimum pour la CNIL] ayant fait l'objet d'une procédure Politique de la Ville ou répertoriés comme des « quartiers en difficulté » , « sensibles » ou risquant de le devenir. Ce recueil de données fait suite à une première publication en mars 1991 et portant sur les opérations de Développement Social des Quartiers du Contrat de Plan Etat Région 1989-1993. Cette analyse est basée sur les données des recensements de la population 1975-1982-1990. Elle aborde la thématique du logement social et de la population. **Quartiers recensés à Marne la Vallée** : Villiers sur Marne [94] – le quartier des Hauts de la Noue ; Noisy le Grand [93] - Quartier des Hauts du Bâtons et des Cormiers ; Champs sur Marne et Noisiel [77] - les quartiers du Rû de Nesles et des Deux Parcs Parcs. **Evry** : pas de quartier de plus de 5000 habitants relevant d'une politique de la ville Politique de la Ville ou répertorié comme des « quartiers en difficulté » en 1993].

Annexe 4 : comptes-rendus des réunions du « club logement » des villes nouvelles 1993-1997

Sources : archives de Hélène Gobert 1993-1997
Chargée de mission Habitat, Groupe Central des Villes Nouvelles

Le début des années 90 est marqué par une forte volonté de diversifier le parc de logements en ville nouvelle en utilisant le mode de financement mais également le type (individuel) et la taille des logements (petits logements). Cette orientation confirme le mouvement amorcé depuis le milieu des années 80.
Une question désormais se pose : celle de la gestion de l'existant. C'est dans ce contexte que les réunions du Club Logements ont été mises en place en 1993. Elles réunissent un représentant de la Direction du Développement de l'Habitat et de l'Equipement (DDHE), un représentant de chacun des EPA, un représentant du SGGCVN et de la DREIF.

Ces réunions abordent des sujets à la fois thématiques, techniques et informatifs.

Les objectifs du Club Logement sont réaffirmés en 1999 :

- Informer (DGUHC-SGGOU et Club Habitat)
- Echange de pratiques entre EPA et entre EPA et DDE-DRE
- Débattre de thèmes communs concernant les villes nouvelles et les grandes opérations d'urbanisme

En 1996, suite à une demande exprimée à plusieurs reprises par les Syndicats d'Agglomérations Nouvelles, le SGGVN crée et anime le Club Habitat, pendant du Club Logement.
L'objet du Club Habitat est de constituer un lieu d'échange, d'expériences et de réflexions sur les problèmes rencontrés, d'étudier les diverses dispositions et procédures mises en œuvre pour tenter de les résoudre, et de tirer les enseignements de chacune des villes nouvelles.
Les quatre premières réunions ont concerné les copropriétés dégradées (contexte et problématique des villes nouvelles le 13/06/1996 et l'expérience pilote de la Bastide à Cergy (13/09/1996), le peuplement : présentation du POPS intercommunal d'Evry – Courcouronnes – Lisses le 03/02/1997) et les Programmes Locaux d'Habitat (présentation du PLH de Noisy le Grand, le 10/12/1997)

Hormis de suivre l'évolution des préoccupations liées au logement, ces archives nous ont permis de reconstituer un rapport préparé en vue du futur Ministre du Logement. Ce rapport daté du 16 décembre 1997, fait le point sur 22 ans de construction en ville nouvelle.

Les réunions Club Logement pointent également sur une étude de référence réalisée par l'IAURIF en 1993 sur « le devenir des PAP en ville nouvelle ». Les comptes rendus de ces réunions comportent également des tableaux de synthèse concernant la production de logements en ville nouvelle (mode de financement et typologie de l'habitat). Ces éléments sont repris et actualisés dans l'étude rédigée à l'attention du nouveau ministre en charge du logement daté de 1997.

N° de la réunion	Date	Objet	Brefs éléments sur le contenu et le déroulement de la réunion	Documents intéressants dans le cadre de l'évaluation de la politique
1ère réunion	**21 octobre 1993**	**Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)**	Déroulement de la réunion - Rappel des principes du PLI - Programme de subvention de la Région - Cas de chacune des villes nouvelles Des PLI sont-ils nécessaires en ville nouvelle ? **Cette question est l'enjeu central de la réunion** Chacun des représentants débat de la nécessité de construire des PLI en ville nouvelle et donc de négocier avec la Région de la reconduction d'un programme spécifique aux villes nouvelles. Il est convenu que le PLI se positionne comme un outil intéressant en termes de rééquilibrage entre le PLA et le Non Aidé. Le type de PLI (individuel / Collectif / surface) varie en fonction de chacune des villes nouvelles **A Saint Quentin en Yvelines** : les PLI sont surtout des logements individuels. Il concerne un moment particulier du parcours résidentiel des ménages : celui qui précède l'accession. On observe un turn-over important surtout pour les grands logements. **Marne la Vallée** : Les PLI sont détournés vers des PC **Evry** : les PLI sont plutôt collectifs **Sénart :** le PLI est très mal accepté par les élus	Cf le rapport de la commission permanente de l'Ile de France « Action en faveur du PLI » (Compte rendu de la délibération : vote de la Région pour l'octroi du financement) Agir sur la diversité sociale par un mode de financement
2ème réunion	**8 décembre 1993**	**Le logement des défavorisés** **Le Prêt Locatif Aidé (PLA)**	**Constat :** il n'existe pas réellement de politique générale en faveur des défavorisés en ville nouvelle. Les initiatives sont prises par le département.	
3ère réunion	**2 février 1994**	**Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP) en ville nouvelle**	**Synthèse de l'étude de l'IAURIF « Le devenir des PAP en Ville Nouvelle » de Taisne et de Corbille, IAURIF** En 1994, l'utilisation des PAP est devenue marginale (le contexte réglementaire n'a pas suivi les évolutions économiques). Il est considéré comme étant responsable du mitage urbain (déplacement des ménages solvables vers la périphérie) et de la présence d'îlots sensibles. Chaque ville nouvelle connaît un développement PAP qui lui est propre (individuel ou collectif) **Quelques chiffres** : **30%** des PAP de la Région Parisienne sont construits en ville nouvelle sur la période 1977-1990. Les villes nouvelles ont donc joué un rôle tout à fait important dans l'accession sociale. Sur la même période, les villes nouvelles accueillent **16%** de la mise en chantier à l'échelle de la région, tous types de logements confondus. Trois dates : **1978** : 72% des ménages franciliens peuvent prétendre au PAP **1990** : ils ne sont plus que 46% soit 1 900 000 ménages, et seulement 40 000 sont solvables) **1993** : réforme (augmentation des plafonds de ressources, baisse du taux d'intérêts, augmentation du montant du prêt) : « les PAP semblent avoir retrouvé une clientèle potentielle » **mais** les promoteurs ne s'intéressent plus aux PAP (lourdeurs administratives). Ils ont acheté leur terrain trop cher pour le destiner à l'accession sociale). Le	Annexes : **Compte rendu de l'étude menée par l'IAURIF sur le devenir des logements PAP dans les villes nouvelles.**

			PAP ne bénéficie pas d'une bonne image. **Résultats sur l'enquête mobilité résidentielle 1978-1988** 64% des logements sont occupés par les mêmes ménages. De manière générale les reventes ont eu lieu la quatrième année. Elles sont plus fréquentes dans le collectif que dans l'individuel. Les acquéreurs de deuxième main habitent plus fréquemment la ville nouvelle que les acquéreurs première main (25% contre 17%) « Les départs résultent globalement d'une trajectoire résidentielle normale. Mais il faut toutefois noter que malgré **une satisfaction générale des propriétaires** par rapport à leur logement, ceux-ci exprime un désir de déménager beaucoup plus fort que celui observé sur l'ensemble de la région parisienne (population plus jeune en ville nouvelle). L'ampleur de la production PAP en ville nouvelle ainsi que la mobilité observée au sein de ce parc contribuent au **développement du marché de l'occasion.** **Les PAP : une dévalorisation pour ses occupants ? :** **Les PAP sont des logements dont la qualité est appréciée et qui ne dévalorisent pas le quartier**	
4ème réunion	**30 mars 1994 (1/2)**	**Les PLA correspondent-ils à un type de logement véritablement social ?**	Constat : le PLA exclut de plus en plus des ménages de son champ d'application Discussion autour de nouvelles modalités de calcul du PLA	**Etude PLA, IAURIF** (modalité de calcul) **Tableaux** : **Evolution de la construction de logements dans les villes nouvelles de la Région Ile de France de 1975 à 1993** : Parc de logements pour les cinq villes nouvelles parisiennes / nombre de logements commencés durant la période 1975-1978, le 8ème plan de 1979-1983, et le 9ème plan de 1989-1993. Estimation du parc au 1/1/95 (Sources : RGP 1975 / Siclone 1975-1993 [Cf Notes Diverses : Tableaux identiques mais de 1975 à 1996] **GRAPHIQUE** : **Construction de logements en ville nouvelle parisienne (en milliers) par année de 1975 à 1993** : Individuel diffus, groupé et collectif **GRAPHIQUE** : **Evolution de la construction dans les villes nouvelles de la RIF par année de 1975 à 1993.** PLA, PAP, PC/ non Aidé **TABLEAU** : **Evolution de la Construction de logements dans les VN de la RIF** : 5 villes nouvelles parisiennes, Total des villes nouvelles. Part de l'individuel, de PLA et de PAP. Part de l'ensemble des logements et des PLA en ville nouvelle pour chacun de ces indicateurs au sein de la RIF de la Grande couronne **TABLEAU** : **Evolution de la construction de logements selon le type de construction dans les villes nouvelles de la région Ile de France de 1975 à 1993** (indicateurs : individuel diffus, groupé, individuel total et collectif sur l'ensemble des villes nouvelles parisiennes) **Tableau** : **REALISATION DU 10EME PLAN EN VILLE NOUVELLE : nombre de logements mis en chantier de 1989 à 1993 sur les 8 villes nouvelles françaises** en distinguant les PLA, PAP et PC/Non aidé/Total

				OBJECTIFS DU 11EME PLAN SUR LES 8 VN FRANÇAISES : répartition Collectif et Individuel, Types de Financement (PLA, PLI, PAP) **TABLEAU** : **Evolution de la population dans les VN de la RIF :** Part de la population absorbée par les villes nouvelles entre 1975 et 1982 (87%) entre 1982 et 1990 (35 %) et entre 1975 et 1990 (48%) TABLEAU : **Données générales sur la croissance des villes nouvelles française au RGP 1975-1982-1990**
5ème réunion	**31 mai 1994 (2/2)**	**Présentation de la politique technique du Ministère en matière de construction de bâtiment**		Réunion d'ordre technique
6ème réunion	**29 juin 1994 (1/2)**	Réforme de la nouvelle surface corrigée pour les nouvelles opérations (PLA)		
7ème réunion	**22 novembre 1994 (2/2)**	Réforme de la surface corrigée et du prix de référence dans les constructions neuves de type PLA	Débat Technique	
8ème réunion	**21 février 1995**	**Loi relative à la diversité de l'habitat et à ses effets sur les villes nouvelles**		**Note d'information sur les dispositions de la loi relative à la diversité de l'habitat** modifiant la loi d'orientation pour la ville du Ministre du logement aux préfets et aux DDE **Tableaux (Source Siclone)** : part **des logements sociaux** et **locatifs sociaux** dans le parc de résidences principales au **31/12/93** au sens de l'article L234-12 du code des communes Echelle territoriale : communes et villes nouvelles A **Evry**, les taux de logements sociaux (général) oscillent entre 6.9% (Bondoufle) et 52.1% (Evry) ; à **Marne la vallée** entre 67% (Lognes) et 0% (Secteur 4) et à **Isle d'Abeau** entre 72.7% (Isle d'Abeau) et 3.8% (Four). Indicateurs : nombre et % de logements sociaux / Nombre et % de logements locatifs sociaux / Nombre de résidences principales Si l'on tient compte exclusivement des logements locatifs sociaux : A Evry, le taux oscillent entre 6.9% (Bondoufle) et 56.4% (Evry). A Marne la Vallée, 0% (Secteur 4) et 44.2% (Noisiel) et à L'Isle d'Abeau entre 74.7% (Isle d'Abeau) et 3.8% (Four).

9ème et 10ème réunion	**12 et 19 avril 1995**	Réforme de la surface corrigée et du prix de référence **Diagnostic et proposition en matière de logement en Région Ile de France et en particulier les villes nouvelles pour le futur ministre chargé du logement**	Contexte de la réunion : **Le 21 mars 1995** s'est déroulé une réunion entre le Préfet de la Région Ile France et les Directeurs Généraux des EPAVN pour le prochain ministre chargé du logement. Il a été décidé d'élaborer **un diagnostic de la situation du logement en Ile de France et particulièrement des villes nouvelles. Un pré-rapport a été adressé par le SGVN aux Directeurs généraux des villes nouvelles ainsi qu'à l'ensemble des participants au Club Logement** Désaccord entre la DREIF et la DDE sur la distribution de crédits PAP. Pour la DREIF, « la 1ère dotation allouée à la Région Ile de France n'a pas été entièrement consommée contrairement aux autres régions » alors que pour le DDE les crédits ont été épuisés. **« De l'avis de tous, on assiste actuellement à une standardisation progressive des différents produits PLA, PLI et PAP qui aujourd'hui s'adressent à une catégorie de personnes identiques et de plus en plus réduites »** **Il faut repenser le PLA dans une optique plus sociale.** **Il faut aussi diversifier le secteur libre qui est exclusivement constitué de petits logements.**	Epuisement des modes de financement de cette époque (1995). Les caractéristiques des modes de financements ne permettent plus une diversité sociale. Besoin de réformes en matière de financement **Note du 6 avril de JC Gaillot (SGGCVN) aux directeurs des EPA** : **diagnostic et propositions en matière de logement en vue du futur gouvernement.** Rappel de cette note : entre 1975 et 1990, les villes nouvelles ont absorbé 50% de la croissance de la population francilienne « la diversité des logements » est un des deux axes majeurs. Il concerne la recherche d'une meilleure adéquation entre les différents produits (PLA, PLI, PAP, PC/non Aidé). Cette note propose un diagnostic sur chacun de ces financements et formule quelques propositions Annexe : projet pour une simplification de la surface corrigée et du prix de référence, Caractéristiques générales, maquette du dispositif, 4 avril 1995, JC Gaillot, Secrétaire Général Adjoint du SGVN
11ème réunion	**15 juin 1995**	Appel à proposition lancé par la Direction de l'Habitat et de la Construction (DHC) « un domicile pour les sans abris »		
12ème réunion	**23 novembre 1995**	Le Label Qualitel dans les villes nouvelles La réforme de l'accession à la propriété, Prêt à Taux Zéro (PTZ)	**Présentation du PTZ** Ses caractéristiques / Comparaison avec le PAP (Plafond de ressources, pouvoir d'achat…) / Système de sécurisation pour les accédants en PAS, Financement complémentaire 1ère analyse rapide du PTZ Le PTZ semble très ciblé en termes de « produit logement » et de clientèle : petit ménage, classe moyenne, primo accédant, locatif Réserve sur le PTZ : Vise le marché neuf et non l'ancien N'est plus instruit par les DDE mais directement par les établissements de crédit (il n'y donc pas de suivi de ces logements). « Comment poursuivre et assurer une mixité sociale, (…) sans la maîtrise, ni même le suivi des financements ? Les élus sont très inquiets des conséquences induites en terme de peuplement de leur quartier ».	**Etude sur la réforme de l'accession à la propriété du CREPAH** en collaboration avec le cabinet immobilier et Territoire Conseil **Circulaire du 6.11.1995 relative à la mise en application du PTZ** **Question du suivi des EPA dans le peuplement des logements PTZ**
13ème réunion	**18 janvier 1996**	Vacance des logements neufs Règle d'urbanisme concernant les normes de parking relatives aux logements PLA-TS Arbitrage fait par les ménages entre acquisition et location en termes de caractéristiques du logement	Vacance : « globalement on peut conclure que le remplissage des logements PLA neufs s'effectue à un rythme normal mais **les niveaux élevés de loyers** entraînent leur occupation par une population dont les ressources sont situées juste au-dessous des plafonds : **ces logements ne répondent donc pas à la demande grandissante émanant des populations modestes**, enregistrée d'une part, par les collectivités locales, et, d'autre part, par les collecteurs du 1%, ces derniers par voie de conséquence se détournant petit à petit du produit » **Arbitrage des ménages** : besoin d'une enquête particulière si l'on souhaite répondre à la question. Les participants évoquent : l'ADIL,	

			l'enquête ménages logements neufs villes nouvelles, exploitation particulière de l'enquête logement INSEE 1992 réalisée par la DHC (Laure Pitrou)	